

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

## 4. RÈGLEMENT

COMMUNE DE LE PAVILLON-SAINT-JULIE (10350)

Autorité compétente : Commune

PLU arrêté par la délibération du conseil municipal ..... 2023

Révision générale	Révision allégée	Modification	Modification simplifiée

Cachet de la Commune et signature du Maire



# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>6</b>
<i>Article 1 – Champ d'application territorial du plan.....</i>	<i>7</i>
<i>Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation et l'utilisation du sol.....</i>	<i>7</i>
<i>Article 3 – Dispositions diverses.....</i>	<i>9</i>
<i>Article 4 – Division du territoire en zones.....</i>	<i>13</i>
<i>Article 5 – Les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL).....</i>	<i>15</i>
<i>Article 6 – Extensions ou annexes des bâtiments d'habitation .....</i>	<i>15</i>
<i>Article 7 – Espaces boisés classés (EBC).....</i>	<i>15</i>
<i>Article 8 – Emplacements réservés .....</i>	<i>16</i>
<i>Article 9 – Éléments architecturaux ou paysagers à préserver.....</i>	<i>16</i>
<i>Article 10 – Les servitudes d'utilité publique (SUP).....</i>	<i>17</i>
<i>Article 11 – Adaptations mineures .....</i>	<i>17</i>
<i>Article 12 – Droit de préemption urbain (DPU).....</i>	<i>17</i>
<i>Article 13 – Lexique.....</i>	<i>17</i>
<i>Article 14 – Patrimoine archéologique.....</i>	<i>17</i>
<i>Article 15 – Droit à la ville pour les personnes à mobilité réduite (PMR).....</i>	<i>18</i>
<i>Article 16 – Protection vis-à-vis des monuments historiques.....</i>	<i>18</i>
<i>Article 17 – Rappel des destinations et sous-destinations des constructions .....</i>	<i>18</i>
<i>Article 18 – Mode d'emploi du règlement.....</i>	<i>21</i>
<i>Article 19 – Application du règlement aux constructions existantes.....</i>	<i>21</i>
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONES U ET UE.....</b>	<b>22</b>
<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....</b>	<b>22</b>
<i>U - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations .....</i>	<i>22</i>
<i>U - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>22</i>
<i>U - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>25</i>
<b>CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>26</b>
<i>U - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>26</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	26
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	27
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	28
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	28
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	29
<i>U - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</i>	<i>29</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS .....	29
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	32
<i>U - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>33</i>
<i>U - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>33</i>
<b>ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....</b>	<b>35</b>
<i>U - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....</i>	<i>35</i>
VOIRIE ET ACCÈS.....	35
<i>U - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>37</i>

<b>CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER – ZONE 1AU (À VOCATION RÉSIDENTIELLE) .....</b>	<b>40</b>
<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....</b>	<b>40</b>
<i>1AU - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations .....</i>	<i>40</i>
<i>1AU - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>40</i>
<i>1AU - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>41</i>
<b>CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>42</b>
<i>1AU - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions .....</i>	<i>42</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	42
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	42
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	43
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	43
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	44
<i>1AU - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>44</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS .....	44
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	47
<i>1AU - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>47</i>
<i>1AU - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>48</i>
<b>ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....</b>	<b>50</b>
<i>1AU - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>50</i>
VOIRIE ET ACCÈS.....	50
<i>1AU - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>52</i>
<b>CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A .....</b>	<b>55</b>
<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....</b>	<b>55</b>
<i>A - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations.....</i>	<i>55</i>
<i>A - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>55</i>
<i>A - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>57</i>
<b>CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>57</b>
<i>A - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>57</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	57
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	58
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	58
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	59
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	59
<i>A - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</i>	<i>59</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS .....	59
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	61
<i>A - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>62</i>
<i>A - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>62</i>
<b>ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....</b>	<b>63</b>
<i>A - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....</i>	<i>63</i>
VOIRIE ET ACCÈS.....	63
<i>A - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>65</i>

<b>CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES – ZONE N.....</b>	<b>68</b>
<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....</b>	<b>68</b>
<i>N- Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations .....</i>	<i>68</i>
<i>N- Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>68</i>
<i>N- Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>70</i>
<b>CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>71</b>
<i>N- Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>71</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	71
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	71
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	72
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	73
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	73
<i>N - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</i>	<i>74</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS .....	74
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	75
<i>N - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>75</i>
<i>N - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>76</i>
<b>ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....</b>	<b>76</b>
<i>N - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>76</i>
VOIRIE ET ACCÈS.....	76
<i>N - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>78</i>
<b>CHAPITRE 8 - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS.....</b>	<b>81</b>
<b>CHAPITRE 9 – ANNEXES.....</b>	<b>83</b>
<i>Déclaration préalable pour l'édification de clôtures.....</i>	<i>83</i>
<i>Rappels du code civil.....</i>	<i>83</i>
<i>ENTRÉE DE VILLE.....</i>	<i>84</i>
<i>PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE.....</i>	<i>85</i>
<i>ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</i>	<i>85</i>
<b>CHAPITRE 10 – LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESSENCES RÉGIONALES À PRIVILÉGIER .....</b>	<b>88</b>
<b>CHAPITRE 11 – DÉFINITION.....</b>	<b>106</b>

Les textes figurant dans les documents du PLU sont joints à titre d'information et dans leur version en vigueur à la date d'arrêt du PLU par le Conseil municipal.



Il incombe à chaque pétitionnaire de vérifier si les articles et lois ci-après cités ont fait l'objet depuis de modifications (cf. <http://www.legifrance.gouv.fr/>).

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales ont pour objet de présenter, les différents éléments composant le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les dispositions générales expliquent ensuite en quoi la règle d'urbanisme s'applique différemment :

- Selon la localisation du projet dans les différentes parties du territoire ;
- Selon la nature du projet envisagé.

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

**Application territoriale du règlement :** Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.**

**Domaine d'application du règlement :** L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations seront, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.



Le présent règlement est établi conformément au code de l'urbanisme. **Les représentations graphiques des règles à travers les tableaux et diverses illustrations à partir du titre II au titre V du présent règlement ont une portée réglementaire et sont donc opposables aux autorisations d'urbanisme.**

## ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

S'appliquent indépendamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les effets des différents codes et règlements cités :

- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- La législation et la réglementation sur la protection de la réception radiotélévisée ;
- La législation et la réglementation sur l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- La législation et la réglementation sur la publicité, les enseignes et les préenseignes, notamment celles du règlement national de publicité et du règlement local de publicité le cas échéant ;
- Le règlement de voirie le cas échéant ;
- Les règles de sécurité du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) ;
- La législation et la réglementation relative à la prise en compte du bruit ;
- La législation et la réglementation relative au classement des infrastructures routières ;
- La législation et la réglementation relative aux zones de surveillance et de lutte contre les termites ;
- La législation et la réglementation relative aux zones soumises au risque d'exposition au plomb ;
- La réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ;
- La législation et la réglementation relative au risque inondation ;
- L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans les abords des monuments historiques.

**Il est important d'insister sur le fait que tout projet, même s'il se trouve autorisé dans le PLU, est soumis à d'autres réglementations.**

Les constructions, aménagements et installations situées dans le **périmètre des orientations d'aménagements et de programmation** doivent être compatibles avec dernières (cf. document n°3 du Plan Local d'Urbanisme - PLU).

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 **ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme** ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

**Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :**

1. Les servitudes d'utilité publique instaurées en application de législations particulières conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les règles applicables sur l'ensemble du territoire français formulées dans les articles du code de l'urbanisme : R 111-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R. 111-26, R. 111-27, R. 111-28, R. 111-29 du Code de l'Urbanisme ci-après ;

**Article R. 111-2 :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

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

**Article R. 111-25 :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

**Article R. 111-26 :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**Article R. 111-27 :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

**Article R. 111-28 :** « Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières. »

## ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

Le secteur résidentiel et quelques bâtiments professionnels (sous certaines conditions) **ont l'obligation de recourir à la réglementation environnementale ou thermique en vigueur** lors de la conception de bâtiment.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales **s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales **s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, **à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.**

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

### 1) Les servitudes d'utilité publique

Créées en application de législations particulières, conformément aux articles L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes, annexé au Plan Local d'Urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

### 2) Les clôtures

En application de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, après avoir délibéré le 7 avril 2022 **la commune souhaite que les clôtures (en dehors des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière) soient soumises à déclaration préalable** dans l'ensemble du territoire de Le Pavillon-Sainte-Julie. Cette obligation de déposer une déclaration préalable ne concerne pas **les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

### 3) Les installations et travaux divers

**À moins que le PLU ne l'interdise**, la réalisation d'installations et travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation :

**Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager** (conformément à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme) :

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha ;

**Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants** (conformément à l'article R.421-23) :

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;



f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;

Projet

#### 4) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-32 à R.111-35, R.111-47 à R.111-50, R. 421-19 et le R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, **doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager** :

- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article [R. 111-42](#) ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article [L. 325-1 du code du tourisme](#) ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, **doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants** :

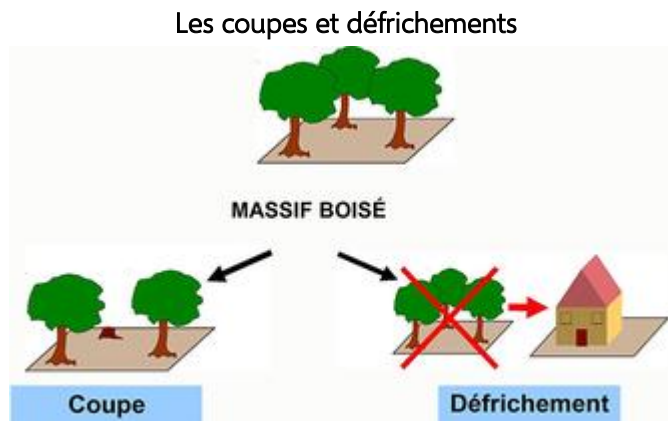
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à 3 mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
  - Sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
  - Sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de 3 mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

#### 5) Les habitations légères de loisirs (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'Urbanisme.

## 6) Les coupes et abattages d'arbres



La coupe permet la récolte de bois : le terrain conserve son caractère boisé.

L'article L.341-1 du Code Forestier définit le défrichement comme la destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression de sa destination forestière. Ces deux conditions doivent être vérifiées simultanément.

### COUPES

En dehors des espaces boisés classés (EBC), il n'y a pas d'autorisation à solliciter au titre du Code de l'urbanisme, sauf autres réglementations le prévoyant (sites inscrits, périmètre de captage d'eau potable, Code forestier (art L. 124-5 – autorisation pour les coupes prélevant plus de 50% du volume sur pied et sur une surface supérieure à 1 ha).

À l'intérieur des espaces boisés classés (EBC) : régime déclaratif - déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme. Il existe quelques exceptions ne faisant l'objet d'aucune déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres dangereux, chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et bois morts ;
- Les coupes qui rentrent dans le cadre d'une autorisation par catégories, définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre régional de la propriété forestière ;
- Toutes coupes ne faisant pas partie des catégories du régime déclaratif sus-cité.

### DÉFRICHEMENT

Selon l'arrêté préfectoral en vigueur dans le Département de l'Aube, on entend par défrichement, toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

On entend par massif forestier, une étendue continue de bois pouvant appartenir à plusieurs propriétaires. Une limite de propriété ou une limite administrative, une bande cultivée de moins de 30 m de large, une voie de circulation, une ligne de transport d'énergie, un chemin de fer à voie unique ou une rivière non navigable ni flottable ne créent pas de discontinuité à l'intérieur d'un bois. Une autoroute ou une voie expresse à deux fois deux voies, un canal de navigation, une rivière navigable ou flottable, un chemin de fer à plusieurs voies, une bande cultivée de plus de 30 m de large, créent une discontinuité à l'intérieur d'un bois.

En dehors des espaces boisés classés (EBC) : Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et des collectivités publiques et autres personnes morales visées à l'article L.211 1 du Code Forestier, qu'elles relèvent ou non du régime forestier. Il s'agit d'un régime d'autorisation préfectorale préalable - autorisation de défrichement de la compétence du préfet (DDT - service eau environnement).

Selon l'article [L. 342-1 du Code Forestier](#), précisé par l'arrêté préfectoral en vigueur, sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie reconnu dans les régions forestières départementales de la Champagne crayeuse et de la Champagne sénonaise, tout défrichement quel qu'en soit la surface, **à l'intérieur d'un massif forestier qui atteint ou dépasse 0,5 hectare, nécessite d'obtenir une autorisation préalable** selon les modalités prévues au livre III du Code Forestier.

**À l'intérieur des espaces boisés classés (EBC) :** dossier irrecevable, rejet de plein droit au titre du Code forestier. Changement d'affectation du sol interdit au titre du Code de l'urbanisme.

#### [ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES](#)

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du PLU. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme. **Sur les documents graphiques précités figurent également :** les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, les espaces boisés classés, etc.

##### 1) Les zones urbaines

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 zones urbaines délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **UB** couvre le village et les extensions contiguës ;
- Le secteur **UE** est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ;

##### 2) Les zones à urbaniser

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 prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. **On parle ici de zone 1AU.**

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, **dans ce cas il s'agit d'une zone 2AU.**

La zone à urbaniser sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de la zone 1AU couvre la zone destinée à être ouverte à l'urbanisation essentiellement à vocation d'habitat.

### 3) Les zones agricoles

Les zones urbaines 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. 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.

Les zones agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **A** couvre la zone non équipée à vocation agricole ;
- Le secteur **Ac** couvre la zone non équipée à vocation agricole protégée par un périmètre de protection autour du captage ;
- Le secteur **Ap** couvre la zone non équipée à vocation agricole qu'il convient de protéger pour préserver le paysage environnant.

### 4) Les zones naturelles et forestières

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.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° 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](#) ;

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.

Les zones naturelles et agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit du secteur **N** couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger.

## ARTICLE 5 – LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES (STECAL)

La loi ALUR du 24 mars 2014 a renforcé l'encadrement réglementaire du recours aux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) en zones agricoles, naturelles ou forestières (A ou N) des plans locaux d'urbanisme. La loi LAAF du 13 octobre 2014 a, quant à elle, étendu le champ d'application du changement de destination des bâtiments agricoles en dehors des zones constructibles. La loi MACRON du 6 août 2015, a précisé que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les zones A et N.

Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, la délimitation de secteurs de taille et de capacité limitées dans les zones A et N, peut permettre certaines constructions. Le STECAL prend la forme d'un sous-secteur constructible dans la zone agricole ou naturelle et forestière qui encadre des possibilités de constructions dans les limites définies par le présent article.

**Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions**, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

**Aucun secteur relevant du régime des STECAL n'est concerné à Le Pavillon-Sainte-Julie.**

## ARTICLE 6 – EXTENSIONS OU ANNEXES DES BÂTIMENTS D'HABITATION

En dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants en zone naturelle ou agricole peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité** de ces extensions et annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. En d'autres termes, le règlement ne peut autoriser les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation dans l'ensemble de la zone A ou N, mais définir précisément l'espace où ces possibilités ne remettent pas en question le caractère naturel ou forestier ou agricole de la zone. Les dispositions du règlement sont soumises, pour avis à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui rendra son avis autant sur la délimitation des zones concernées, que sur les règles de hauteur, d'emprise et de densité qui y sont imposées.

**La zone N abrite des secteurs où des extensions et annexes des bâtiments d'habitation peuvent être autorisées (Article L.151-12 du code de l'urbanisme).** Les dispositions réglementaires sont soumises pour avis à la CDPENAF. Il s'agit principalement de la Ferme de Sainte-Julie.

## ARTICLE 7 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme permet de « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- De soumettre à autorisation préalable certaines coupes ou abattage d'arbres ;
- D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- D'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

À noter que le classement en EBC est incompatible avec la servitude liée aux lignes à haute tension (servitude I4 : transport d'électricité), en application de la circulaire ministérielle du 2 mars 1993.

**Il existe des espaces boisés classés (EBC) qui figure sur le plan de zonage de Le Pavillon-Sainte-Julie.**

## ARTICLE 8 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales, susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés constituent des emprises destinées à la réalisation :

- Des projets de voies et ouvrages publics,
- D'installations d'intérêt général
- D'espaces verts.

Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire. La création d'un emplacement réservé n'affecte pas le titre de propriété des biens immeubles qui y sont situés. **Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement réservé. Il est prioritaire lors de la vente du bien qu'il envisage d'acquérir.** Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de règlement.

**Plusieurs emplacements réservés** figurent sur le plan de zonage. La liste se trouve à la fin du présent document dans les annexes.

## ARTICLE 9 – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX OU PAYSAGERS À PRÉSERVER

Conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le code de l'urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Ce repérage a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne serait soumis à aucun régime d'autorisation **à une demande d'autorisation préalable** (déclaration préalable ou permis de démolir). Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de règlement sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et sous la forme de secteur soumis à des règles architecturales ou environnementales particulières.

**Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver** dans la commune **au titre de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme**. Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage.

**Les opérations d'entretien ou d'exploitation** des éléments paysagers n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique **ne sont pas soumises à déclaration préalable** (taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle).

**Dans le cas d'une destruction** (ex. arbre malade), une replantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).



## [ARTICLE 10 – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE \(SUP\)](#)

Les servitudes d'utilité publique s'appliquent de plein droit en sus des dispositions réglementaires du présent PLU (règlement, plans de zonage, orientations d'aménagement et de programmation). Elles sont reprises dans le rapport de présentation et dans le document annexe.

## [ARTICLE 11 – ADAPTATIONS MINEURES](#)

Conformément à l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme. Introduite par la loi du 31 décembre 1976, l'adaptation mineure constitue une forme de dérogation en ce qu'il y a inapplication du règlement et non mise en oeuvre d'une disposition de ce dernier. Elle s'en distingue en ce que son utilisation est **fortement encadrée quant à ses motifs et au faible degré d'écart autorisé**.

**Concernant les motifs**, l'adaptation mineure ne peut être utilisée que pour des raisons liées à « la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (Art. L. 152-3 CU), ce qui vise principalement les règles relatives à l'implantation des constructions, leur emprise au sol, ou leur hauteur. L'adaptation doit ensuite être « limitée ». **Concernant les règles quantifiables du règlement, des dépassements de l'ordre de 10 à 15 % semblent pouvoir être admis, sans qu'il soit toutefois possible de généraliser.**

Conformément à l'article L 111-16 du code de l'urbanisme précise qu'une autorisation d'urbanisme ne peut être refusé au motif que le document d'urbanisme interdit l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (ex. : toitures végétalisées) ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique. De même sont autorisés, quel que soit les dispositions réglementaires, les dispositifs et matériaux figurant à l'article R 111-23 du code de l'urbanisme.

## [ARTICLE 12 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN \(DPU\)](#)

Les articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'urbanisme autorisent la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

## [ARTICLE 13 – LEXIQUE](#)

Une liste des définitions diverses et sigles utilisés sont dressés en annexe du règlement.

## [ARTICLE 14 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE](#)

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.



Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

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

### ARTICLE 15 – DROIT À LA VILLE POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE (PMR)

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piétonne ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine. Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### ARTICLE 16 – PROTECTION VIS-À-VIS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Aucun périmètre monument historique affecte la commune.

### ARTICLE 17 – RAPPEL DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le code de l'urbanisme précise que les règles édictées dans ce règlement peuvent être différentes, dans une même zone, et selon la destination du bâtiment. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. **Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

Destinations prévues à l'article R 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R 151-28
① Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
② Habitation	Logement Hébergement
③ Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma

Destinations prévues à l'article R 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R 151-28
④ Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
⑤ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Destination	Définition des sous-destinations
① Exploitation agricole et forestière	La sous-destination « <b>exploitation agricole</b> » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	La sous-destination « <b>exploitation forestière</b> » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
② Habitation	La sous-destination « <b>logement</b> » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	La sous-destination « <b>hébergement</b> » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
③ Commerce et activités de service	La sous-destination « <b>artisanat et commerce de détail</b> » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	La sous-destination « <b>restauration</b> » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	La sous-destination « <b>commerce de gros</b> » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	La sous-destination « <b>activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Destination	Définition des sous-destinations
<p style="text-align: center;"><b>3</b></p> <p>Commerce et activités de service</p>	<p>La sous-destination « <b>hébergement hôtelier et touristique</b> » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</p>
	<p>La sous-destination « <b>cinéma</b> » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'<a href="#">article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée</a> accueillant une clientèle commerciale.</p>
<p style="text-align: center;"><b>4</b></p> <p>Équipement d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>La sous-destination « <b>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>
	<p>La sous-destination « <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>
	<p>La sous-destination « <b>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>
	<p>La sous-destination « <b>salles d'art et de spectacles</b> » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	<p>La sous-destination « <b>équipements sportifs</b> » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>
	<p>La sous-destination « <b>autres équipements recevant du public</b> » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<p style="text-align: center;"><b>5</b></p> <p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p>	<p>La sous-destination « <b>industrie</b> » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
	<p>La sous-destination « <b>entrepôt</b> » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p>
	<p>La sous-destination « <b>bureau</b> » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p>
	<p>La sous-destination « <b>centre de congrès et d'exposition</b> » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

## ARTICLE 18 – MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

Paragraphe concerné du règlement écrit	Domaine concerné
I. Paragraphe 1 et 2	Des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions
I. Paragraphe 3	Des obligations en termes de mixité fonctionnelle et sociale
II. Paragraphe 1	Des obligations en termes de volumétrie et implantation des constructions
II. Paragraphe 2	Des obligations concernant l'aspect extérieur de la construction
II. Paragraphe 3	Du traitement des espaces extérieurs
II. Paragraphe 4	Des exigences en matière de stationnement
III. Paragraphe 1	Des obligations en matière de desserte des voies et emprises publiques
III. Paragraphe 2	Des obligations en matière de desserte par les réseaux

Ces dispositions définissent une constructibilité maximale théorique et l'obligation de prise en compte du contexte environnant qui peut conduire à la réduction de la constructibilité maximale théorique. Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, **il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU** telles que les annexes et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ARTICLE 19 – APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, pour tout type de constructions peuvent être autorisés des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non-conformes au règlement du PLU. Il en est de même pour des travaux permettant de mettre en place une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) sur les bâtiments existants.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments régulièrement édifiés est autorisée.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONES U ET UE

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 zones urbaines délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **UB** couvre le village et les extensions contiguës ;
- Le secteur **UE** est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ;

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### U - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans le sous-secteur UE, les constructions à usage d'habitation en particulier les logements sont interdits.

#### U - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

##### **2.1. Sont interdits dans toute la zone U :**

1. Les nouveaux bâtiments d'élevage (renfermant des animaux) et leurs annexes (salle de traite, stockage de déjections), autres que de l'élevage de type familial (production destinée à la seule consommation familiale).
2. La création de toute activité, y compris les entrepôts, qui par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone (nuisances olfactives, bruits, trépidations).
3. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
4. Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés non busés.
5. Les nouvelles activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
6. La création de terrain de camping ;
7. Les dépôts de toute nature à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...).
8. Les nouveaux commerces [cf. définition ci-après extrait du SCoT des Territoires de l'Aube] d'une surface de vente de plus de 300 mètres à l'intérieur du périmètre de centralité (identifié avec un tracé rose).

## Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?

Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.

Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de détail<sup>1</sup></li> <li>• Commerce de gros<sup>2</sup> si activité significative de commerce de détail</li> <li>• Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production</li> <li>• Cinéma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services<sup>3</sup></li> <li>• Activité artisanale avec showroom<sup>4</sup></li> <li>• Restauration, débit de boisson</li> <li>• Commerce de gros<sup>2</sup> sans activité significative de commerce de détail</li> <li>• Activité de service avec accueil de clientèle<sup>5</sup></li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier...</li> <li>• Pharmacies</li> <li>• Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production</li> </ul>
<b>Interdit</b>	<b>Autorité</b>
<p>1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés..., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)</p> <p>2 Vente entre professionnels</p> <p>3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie..., cordonnerie, réparation, salon de coiffure....</p> <p>4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher</p> <p>5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)</p>	

### 2.2. Sont interdits dans toute la zone UE :

Les constructions et installations autres que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

### 2.3. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit où soumis à conditions particulières est autorisé.

#### *Généralités applicables à l'ensemble de la zone :*

1. Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle affectation des sols ou la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe ci-dessus.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la destination de la zone.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
4. Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe ou de débordement d'un cours d'eau, ruisseau.
5. Les garages sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
6. Les abris de jardins ne pouvant pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, uniquement s'ils dépendent d'une habitation existante, sur l'unité foncière du projet ou l'unité foncière riveraine. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle.
7. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
8. Le garage collectif des caravanes uniquement sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le second cas, une caravane par résidence de l'utilisateur est autorisée par unité foncière.
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 10.
9. Les extensions des commerces existants dans la limite de 10% de la surface de plancher existante. [\[cf. définition ci-avant\]](#) ;
11. Les habitations légères de loisirs (HLL) visées par le Code de l'Urbanisme sous réserve :
  - D'être intégré à son environnement (implantation, matériaux, etc.) ;
  - D'être autonome vis-à-vis des réseaux ;
  - D'être limité à une habitation légère de loisirs (HLL) une unité par unité foncière.



*Concernant la trame de jardins identifiée au document graphique (légendé avec des ronds verts) au titre de l'article L 151-19 et 20 du code de l'urbanisme, ces espaces sont protégés. Ainsi, il ne sera autorisé aucune construction ou extension, ou création d'aire de stationnement ou d'accès, à l'exception des cas ci-après :*

1. voie d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible ;
2. piscine découverte ou non ;
3. abri de jardin d'une surface au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> (un abri par unité foncière) ;
4. les autres dépendances d'une construction principale existante (garage, abris, remis, pool house, ...) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> cumulée d'emprise au sol par unité foncière et à condition de ne pas créer de nouveau logement ;
5. les extensions des constructions existantes ne dépassant pas 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ex. véranda, pergola) ;
6. aménagement de stationnement léger (dalle à engazonner ...), dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé sur la parcelle, sous réserve d'une compensation paysagère (plantations, revêtement perméable, ...);
7. aires de jeux ou de sport en herbe (bitume ou matériaux durs interdits) ;

*Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général :*

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
2. Les aires de jeux ou de sports.
3. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental.
4. Les antennes.
5. Les équipements, installations et constructions liés à la production d'énergie renouvelable, sous réserve que l'énergie produite doit être majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution.
6. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).
7. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.

## U - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.



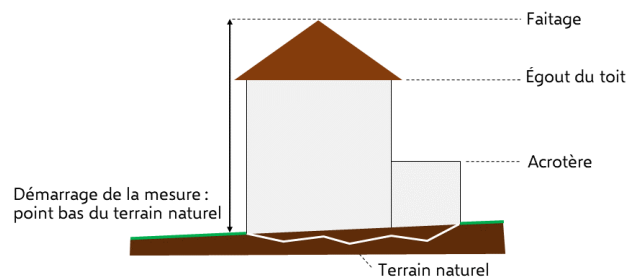
## U - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale.

De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).



#### 1.2 La hauteur maximale des constructions et des installations ne peut excéder :

Hauteur maximale par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs de la zone U	
	UB	UE
Les constructions à usage d'habitation sont limitées à <b>6 mètres</b> à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	X	
Les abris de jardins sont limités <b>3,5 mètres</b> au faitage ou <b>3 mètres</b> au sommet de l'acrotère	X	
Les autres annexes et garages (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités <b>4 mètres à l'égout du toit</b> ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère	X	
Les bâtiments professionnels sont limités à <b>9 mètres maximum</b> au faitage ou à <b>6 mètres</b> au sommet de l'acrotère	X	

*Si un secteur de la zone U est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

La hauteur maximale **n'est pas réglementée** :

- Pour le secteur UE ;
- Pour les antennes et d'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ou d'intérêt général ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie est supérieur à 0.60 mètre ;
- En tout point de l'édification d'un mur ou d'un muret.

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies. La règle s'applique aussi bien aux constructions, aux installations mais aussi aux piscines (y compris les margelles) avec un bassin supérieur à 10 m<sup>2</sup> nécessitant une autorisation d'urbanisme.

### 2.2. Les constructions et installations doivent observer un recul minimal de :

Règles d'implantation des constructions et aménagement par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs de la zone U	
	UB	UE
A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées	X	
Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique)	X	
En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement	X	

*Si un secteur de la zone U est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

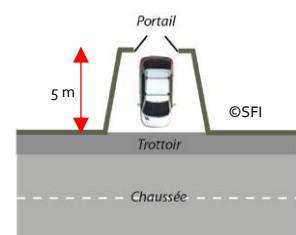
### 2.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour le secteur UE ;
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité Haute Tension B (tension > 50 kV).
- Ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas la règle.

*En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, il pourra être autorisé des implantations :*

- Soit à l'alignement de la voie ;
- Soit à l'identique de son implantation avant démolition.

Si la configuration de la parcelle le permet (suffisamment profonde), **il est recommandé** une implantation des portails et des portes de garage en recul de 5 mètres par rapport à la voirie (pour ne pas altérer la circulation routière, garantir un bon angle de visibilité et donc la sécurité routière).



## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). L'implantation des constructions, installations ou ouvrages ne peut pas être implantée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau aériens (non busés). **La règle s'applique aussi bien aux constructions, aux installations mais aussi aux piscines (y compris les margelles) avec un bassin supérieur à 10 m<sup>2</sup> nécessitant une autorisation d'urbanisme.**

### 3.1. Les constructions et installations devront s'implanter :

Règles d'implantation des constructions et aménagement par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs de la zone U	
	UB	UE
Implantation sur au moins une limite séparative	X	
Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres	X	
Les constructions des annexes (ex. abris bois, abris de jardin) doivent soit être implanter en limite séparative soit observer une marge d'isolement minimale d'au moins 1 mètre pour garantir l'entretien des abords	X	
Les constructions de piscines ( <b>y compris les margelles</b> ) doivent observer une marge d'isolement minimale d'au moins 5 mètres.	X	

*Si un secteur de la zone U est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

### 3.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour le secteur UE ;
- Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les constructions, travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas la règle.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

**4.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.** La règle s'applique aussi bien aux constructions, aux installations mais aussi aux piscines (y compris les margelles) avec un bassin supérieur à 10 m<sup>2</sup> nécessitant une autorisation d'urbanisme.

### 4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicable aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être :**

- Nulle (accolé à un bâtiment) ;
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.
- Dans le cadre d'un permis groupé, les constructions devront être accolé soit respecter une marge de 6 mètres.

## **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 25% sur une même unité foncière. Exemple : pour une parcelle de 800 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol cumulé des constructions est de 200 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est limitée à 60% sur une même unité foncière. **Cette règle de n'applique pas dans le sous-secteur UE.**

### U - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, l'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts** (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) **est interdit.**

##### **1.2. Adaptation au terrain naturel**

L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop important par rapport au terrain naturel.

##### **1.3. Réhabilitations / rénovations.**

**Les travaux réalisés sur une construction existante doivent respecter les spécificités architecturales** (rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux, éléments de modénature, linteaux en briques apparentes, ...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

**La reconstruction même partielle, la restauration, l'aménagement ou l'extension d'une construction ancienne traditionnelle doivent respecter les volumes** (vérandas...), **les couleurs, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que les décors, les éléments de modénatures** (bandeaux, corniches...) **et l'ordonnancement des ouvertures de la construction originelle.**

Tous projets d'aménagement ou de modification des éléments patrimoniaux des constructions existantes devront être réalisés de manière à assurer la préservation et la mise en valeur des caractéristiques architecturales initiales (murs anciens en pierre, angles bâtis...).

##### **1.4. Extension des constructions - Garages et annexes**

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée. Les extensions devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

## 1.5. Toitures

**Les toitures seront à deux ou plusieurs pans avec une pente minimum de 35 degrés.** Les toitures plates ou monopentes seront uniquement autorisés pour des annexes, des extensions contemporaines ou un garage (ex. extension une toiture plate et un bardage bouis, véranda, etc.)

Les toitures des constructions couvertes de type chaume, de type tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveaux. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

La pose de panneaux solaires sera réalisée au sol ou en toiture sur la base d'une forme simple, rectangulaire. S'ils sont en toiture ils devront **s'implantés au plus près de l'égout de toiture, à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse.** Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants. **S'il s'agit de dispositifs photovoltaïques en toiture, ils devront être dans les mêmes teintes de couleurs que la toiture.**

**Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect et la teinte de ceux utilisés dans l'environnement immédiat. Les couvertures en matériaux brillants, tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment (etc.) seront interdites. Dans le cas d'une rénovation de toiture, la teinte originelle devra être maintenu.** Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorise la retenue des eaux pluviales.

## 1.6. Façade

**Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.**

L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante. Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architecturale ne représente pas la région.

Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Dans le cadre d'un changement de menuiserie d'une façade sur rue, les ouvertures dont la forme est plus haute que large doit être conservée, exception faite des portails, des portes de garages, de grange et des vitrines commerciales, des impostes, des ouvertures en « œil de bœuf » ou assimilés, et des ouvertures secondaires de petites dimensions telles que lucarneaux, ... qui pourront avoir des proportions différentes.

**Concernant les travaux sur les constructions existantes, l'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. **Les éléments de décor du bâti ancien, les ferronneries** (grilles, garde-corps, portes d'entrée...) **et de modénature existants et destinés à être vus** (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, céramiques, briques apparentes, ...) **devront être conservés et laissés apparents, ou remplacés à l'identique.****

**Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie du profil de la façade,** sous réserve de sa bonne intégration visuelle, dissimulé derrière un lambrequin peint ou teinté. Toute extension, réhabilitation ou création de nouvelles ouvertures devra s'harmoniser avec les caractéristiques de la construction existante. Les menuiseries doivent épouser la forme des baies notamment lorsque ces dernières possèdent un linteau cintré.

**Concernant les travaux sur les constructions neuves, les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intégré à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.**

### 1.7. Devantures des magasins, bureaux, équipements publics

Lorsque le bâtiment à construire a pour objet l'installation d'un équipement commercial ou artisanal, un travail de composition architecturale devra être mené. Les prescriptions suivantes devront être respectées :

#### *Volumétrie :*

- Il sera recherché une volumétrie simple, transcrivant la vocation « activités » ;
- Il sera privilégié une construction avec toiture-terrasse ;
- Les parties « bureaux » devront être intégrées au volume de la construction ;
- Les stationnements longs (supérieur à 7 jours), les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public.

#### *Couleurs :*

- L'usage de la couleur unique rappelant l'enseigne est interdit ;
- La couleur générale du bâtiment devra rester en cohérence avec l'environnement bâti et le contexte urbain. À défaut, la palette des gris devra être utilisée.

### 1.8. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, **sauf impossibilité technique justifiée**.

### 1.9. Clôtures

Les clôtures sur voies publiques matérialisant la limite entre domaine public et espace privé. Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours.

**Si la clôture riveraine sur voie publiques à une hauteur différente du maximum autorisé** dans le règlement du PLU, le projet pourra s'adapter aux clôtures voisines. **La rénovation d'un mur de clôtures ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible** si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture).

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

**La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètre en limite des voies et emprises publiques et à 1.80 mètre en limites séparatives.**

Aspect pour les clôtures par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs de la zone U	
	UB	UE
Les clôtures pourront être végétales et les haies éventuellement doublées par des grillages. Dans ce cas, les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe du règlement écrit.	X	X
Les clôtures pourront être constituées des grillages.	X	
La clôture pourra être constituée par un mur en pierre naturel ou enduit ( <b>80 centimètres de haut maximum</b> ) surmonté de grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser <b>1,8 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel</b> .	X	
L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche <b>la construction de nouveaux murs pleins est interdite</b> sauf dans le cadre de murs bahuts surmontés de grilles.	X	
L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.		

*Si un secteur de la zone U est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

### 1.9. Collecte sélective des déchets

Tout projet de d'habitat collectif (au moins 2 appartements ou logements groupés) devra prévoir un local destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets **et accessible depuis la voie ou les emprises publiques**. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion. S'il n'est pas possible de prévoir cet emplacement sur la parcelle, un point d'apport volontaire doit être créé à moins de 100 mètres.

### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique ou environnementale en vigueur devra à minima être respectée, celle-ci ne s'applique à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie doivent être encouragées pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique. L'utilisation des énergies renouvelables ou issues de la géothermie doit être privilégiée. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.



## U - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée en tenant compte de l'emprise au sol limitée. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement ou par la terrasse doivent être paysagés et plantés **à raison d'un arbuste (ex. haie), fruitier ou arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de ces espaces**. Des plantations pourront être exigées en lisière de zones agricoles et de zones urbaines.

**Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées seront privilégiés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou mieux insérer les bâtiments dans leur environnement. Il convient de se référer à la **liste des essences régionales** à la fin du règlement écrit. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges.

Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Cette règle s'applique aussi au projet de réhabilitation d'aires de stationnement à raison d'un arbre par tranche de 10 places.

**Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage**, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. **Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver** dans la commune **au titre de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme**. Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage. **Les opérations d'entretien ou d'exploitation** des éléments paysagers n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique **ne sont pas soumises à déclaration préalable** (taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle).

**Dans le cas d'une destruction** (ex. arbre malade), une replantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

### Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Exemple : pour une parcelle de 800 m<sup>2</sup>, 520 m<sup>2</sup> devront être en espace non imperméabilisé (ex. espace engazonné).

Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.

## U - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

### 4.1. Généralités

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée.



Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière. Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, **le règlement a la possibilité de ne pas imposer de règles pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, dans le cas présent il est exigé au moins une place.** Ce n'est pas le choix de la commune.

#### 4.2. Obligations minimales en matière de stationnement pour les deux roues non motorisées pour les immeubles d'habitation et de bureaux (conformément à l'article L 151-30 CU)

Pour les constructions neuves (hors rénovation), les exigences minimales sont les suivantes :

- Pour les immeubles d'habitations collectives, 0,75 m<sup>2</sup> jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Pour les immeubles de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher, ce qui correspond à 1 place de vélo pour 100 m<sup>2</sup> (1 place fait 1,5 m<sup>2</sup> soit 0,75 m x 2 m).

#### 4.3. Normes de stationnement automobile minimal

##### *4.3.1. Concernant les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension*

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé est défini comme suit :

- Pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée ;
- Pour les extensions de bâtiment d'habitation, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) par tranche de 30 m<sup>2</sup> supplémentaire ;
- Pour les changements de destination de bureaux en logements à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de places supplémentaires ;

##### *4.3.2. Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation*

Règles minimales de stationnement	Différents secteurs de la zone U	
	UB	UE
1 place de stationnement pour les logements de moins de 59 m <sup>2</sup> de surface de plancher	X	
2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 60 et 129 m <sup>2</sup>	X	
3 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 130 m <sup>2</sup>	X	

4.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol des secteurs concernés.

4.5. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux commerces : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité.

4.6. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux bureaux, et activités artisanales : pour chaque tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée sauf impossibilité technique justifiée.

## U - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### VOIRIE ET ACCÈS

#### 1.1. Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### 1.3. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques devront avoir une **largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus.**

**Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 50 mètres** doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manœuvrer aisément. **Les appendices d'accès (chemin privé) aux parcelles de plus de 50 mètres sont interdits.**

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.**

#### 1.4. Accès

**Pour être constructible**, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. **Les voies d'accès à la parcelle ou portail devront avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

## 1.5. Accessibilité des secours

### *Voie « engins » :*

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 1ère, 2e ou 4e famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- Hauteur libre de 3,5 mètres,
- Largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- Force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum),
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- Sur largeur dans les virages :  $S = 15/R$  pour les virages de rayon R inférieur à 50 mètres
- Pente inférieure à 15%.

### *Voie « échelle » :*

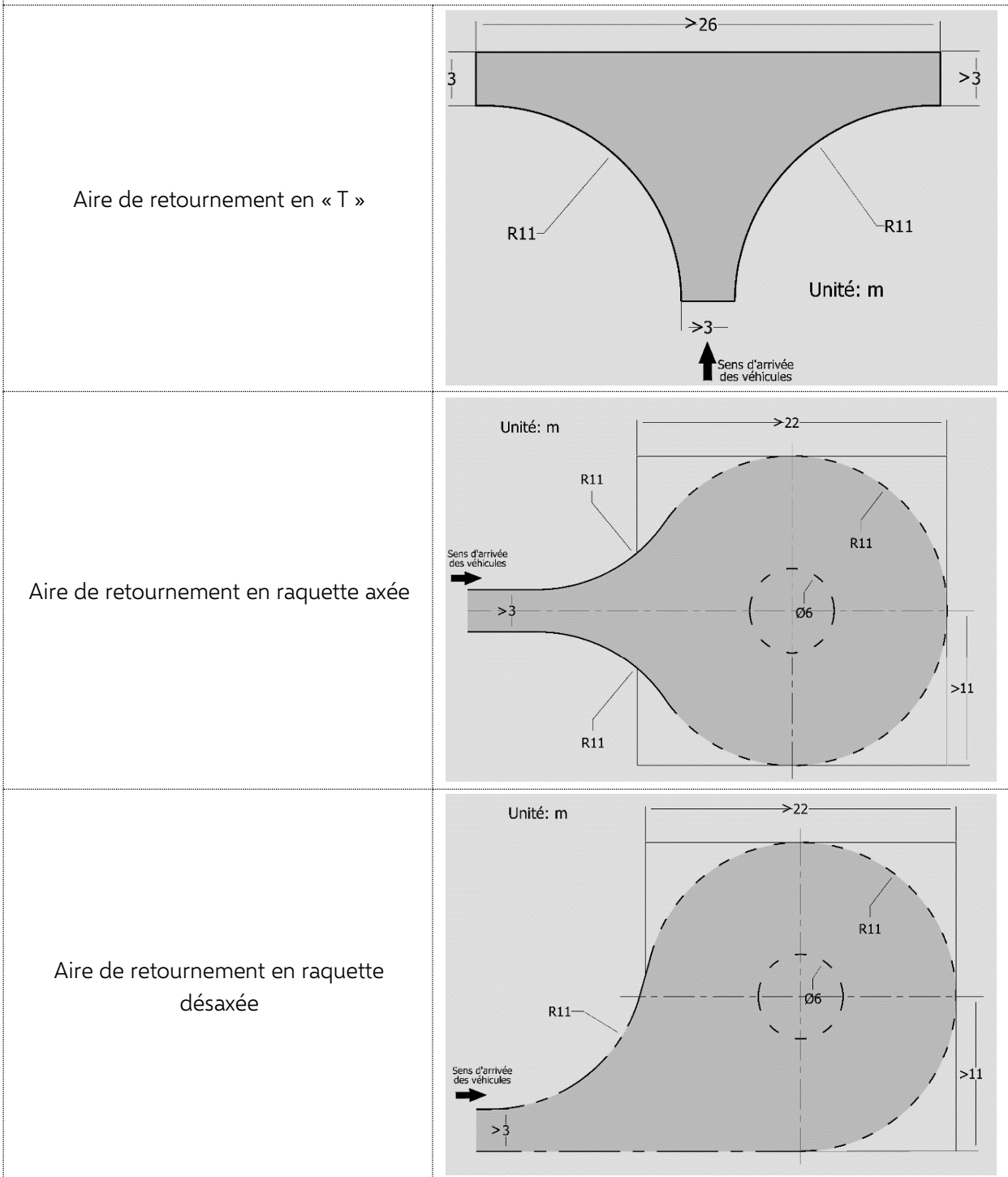
Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3e famille A et B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- Longueur minimale de 10 mètres,
- Largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- Hauteur libre de 3,5 mètres,
- Force portante : 160 kN (90kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum),
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- Sur largeur dans les virages :  $S = 15/R$  pour les virages de rayon R inférieur à 50 mètres,
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètre.

### *Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres*

Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les dimensions de ces aires sont différentes et supérieures à celles des services de collecte des ordures ménagères ou des réseaux de transports urbains. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Schéma type de dimensionnement des aires de retournement



[U - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX](#)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

## 2.1. Alimentation en eau

### - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

### - Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

## 2.2. Assainissement

### - Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

### - Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

## - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- Recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées vers le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe, après un dispositif de régulation. Dans le cas présent, l'autorité compétente donnera son accord pour le raccordement.

**En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol),** les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

### 2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

### 2.4. Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. En cas d'absence de réseau d'eau public, les constructions, travaux, ouvrages ou installations devront avoir des moyens proportionnés au risque, à disposition sur l'unité foncière ou à proximité du projet. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est jugée insuffisante par les services compétents.

### 2.5. Déchets

Il doit être prévu pour toute création de logements, un local (ou un espace sur l'unité foncière) destiné au stockage des poubelles. Ce dernier doit être proportionné aux besoins en fonction du nombre de logements créés. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER – ZONE 1AU (À VOCATION RÉSIDENTIELLE)

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 prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. **On parle ici de zone 1AU.**

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, **dans ce cas il s'agit d'une zone 2AU.**

La zone à urbaniser sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de la zone 1AU couvre la zone destinée à être ouverte à l'urbanisation essentiellement à vocation d'habitat.



L'aménagement de ces zones est soumis aux conditions établies dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### [1AU - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS](#)

Paragraphe non réglementé.

#### [1AU - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS](#)

##### **2.1. Sont interdits dans toute la zone 1AU :**

1. Les nouveaux bâtiments d'élevage (renfermant des animaux) et leurs annexes (salle de traite, stockage de déjections), autres que de l'élevage de type familial (production destinée à la seule consommation familiale).
2. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
3. Les activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
4. Les habitations légères de loisirs (HLL) visées par le Code de l'Urbanisme .
5. La création ou l'agrandissement de terrain de camping ;
6. Le garage collectif des caravanes hormis sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur,

7. Les dépôts de toute nature à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...). Cette règle ne s'applique pas pour le bois de chauffage ;

## **2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :**

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit où soumis à conditions particulières est autorisé.

### *Généralités applicables à l'ensemble de la zone :*

1. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
3. Les garages sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
4. Les abris de jardins ne pouvant pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, uniquement s'ils dépendent d'une habitation existante, sur l'unité foncière du projet ou l'unité foncière riveraine. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle.
5. Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe ou de débordement d'un cours d'eau, ruisseau,
6. Pour les catégories de bâtiments d'importance III et IV, les constructions sont autorisées sous condition de respecter les règles parasismiques en vigueur (Eurocode 8 - réglementation parasismique) ;

### *Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général :*

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
2. Les aires de jeux ou de sports ;
3. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental ;
4. Les antennes ;
5. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables ;
6. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) ;
7. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux ;

## **1AU - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Lors d'une opération portant sur au moins 20 logements, ou sur un programme de logements excédant 2 200 m<sup>2</sup> (ex : 20 x 110 m<sup>2</sup> ou 25 x 88 m<sup>2</sup>) de surface de plancher réservé à l'habitation, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur devra recourir à une solution visant à intégrer la mixité sociale dans le programme. Il est exigé au moins 15% des lots réservés aux logements sociaux (en location ou en accession à la propriété), toutes tranches de travaux confondues.



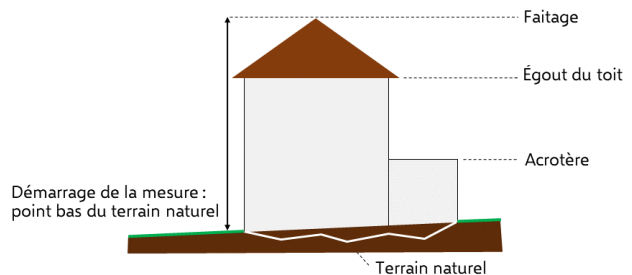
## 1AU - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale.

De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).



#### 1.2 La hauteur maximale des constructions et des installations ne peut excéder :

- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- Les abris de jardins sont limités 3,5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère ;
- Les autres annexes et garages (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités 2,5 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale **n'est pas réglementée** :

- Pour les antennes et d'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ou d'intérêt général ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie est supérieur à 0.60 mètre ;
- En tout point de l'édification d'un mur ou d'un muret.

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

#### 2.2. Les constructions et installations doivent observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement

### 2.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public si 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 ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Pour les équipements d'intérêt général ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité Haute Tension B (tension > 50 kV).
- Pour les annexes, abris de jardins et piscines.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

#### 3.1. Les constructions et installations devront s'implanter :

- Implantation sur au moins une limite séparative ;
- Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres ;
- Les constructions des annexes (ex. abris bois, abris de jardin) doivent soit être implanter en limite séparative soit observer une marge d'isolement minimale d'au moins 1 mètre pour garantir l'entretien des abords
- Les constructions de piscines (**y compris les margelles**) doivent observer une marge d'isolement minimale d'au moins 5 mètres.

#### 3.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble ;
- En cas de projet architectural commun aux unités foncières par les limites séparatives ;
- Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité, ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions ;
- Lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier ;

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

#### 4.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

#### 4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicable aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être :**

- Nulle (accolé à un bâtiment) ;
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.
- Dans le cadre d'un permis groupé, les constructions devront être accolé soit respecter une marge de 6 mètres.

## EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 4.1. Règles d'emprise maximale :

L'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 25% sur une même unité foncière. Exemple : pour une parcelle de 800 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol cumulé des constructions est de 200 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est limitée à 60% sur une même unité foncière. **Cette règle de n'applique pas dans le sous-secteur UE.**

## 1AU - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, l'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.**

#### 1.2. Adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop important par rapport au terrain naturel.

#### 1.3. Extension des constructions - Garages et annexes

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée. Les extensions devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

#### 1.4. Toitures

**Les toitures seront à deux ou plusieurs pans avec une pente minimum de 35 degrés.** Les toitures plates ou monopentes seront uniquement autorisés pour des annexes, des extensions contemporaines ou un garage (ex. extension une toiture plate et un bardage bouis, véranda, etc.)

Les toitures des constructions couvertes de type chaume, de type tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveaux. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

La pose de panneaux solaires sera réalisée au sol ou en toiture sur la base d'une forme simple, rectangulaire. S'ils sont en toiture ils devront **s'implantés au plus près de l'égout de toiture, à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse.** Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants. **S'il s'agit de dispositifs photovoltaïques en toiture, ils devront être dans les mêmes teintes de couleurs que la toiture.**

Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect et la teinte de ceux utilisés dans l'environnement immédiat. Les couvertures en matériaux brillants, tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment (etc.) seront interdites. Dans le cas d'une rénovation de toiture, la teinte originelle devra être maintenue. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorise la retenue des eaux pluviales.

### 1.5. Façade

**Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.**

L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante. Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architecturale ne représente pas la région.

Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Dans le cadre d'un changement de menuiserie d'une façade sur rue, les ouvertures dont la forme est plus haute que large doit être conservée, exception faite des portails, des portes de garages, de grange et des vitrines commerciales, des impostes, des ouvertures en « œil de bœuf » ou assimilés, et des ouvertures secondaires de petites dimensions telles que lucarneaux, ... qui pourront avoir des proportions différentes.

**Concernant les travaux sur les constructions existantes**, l'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. **Les éléments de décor du bâti ancien, les ferronneries** (grilles, garde-corps, portes d'entrée...) **et de modénature existants et destinés à être vus** (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, céramiques, briques apparentes, ...) **devront être conservés et laissés apparents, ou remplacés à l'identique.**

**Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie du profil de la façade**, sous réserve de sa bonne intégration visuelle, dissimulé derrière un lambrequin peint ou teinté. Toute extension, réhabilitation ou création de nouvelles ouvertures devra s'harmoniser avec les caractéristiques de la construction existante. Les menuiseries doivent épouser la forme des baies notamment lorsque ces dernières possèdent un linteau cintré.

**Concernant les travaux sur les constructions neuves**, les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intégré à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

## 1.6. Devantures des magasins, bureaux, équipements publics

Lorsque le bâtiment à construire a pour objet l'installation d'un équipement commercial ou artisanal, un travail de composition architecturale devra être mené. Les prescriptions suivantes devront être respectées :

### *Volumétrie :*

- Il sera recherché une volumétrie simple, transcrivant la vocation « activités » ;
- Il sera privilégié une construction avec toiture-terrasse ;
- Les parties « bureaux » devront être intégrées au volume de la construction ;
- Les stationnements longs (supérieur à 7 jours), les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public.

### *Couleurs :*

- L'usage de la couleur unique rappelant l'enseigne est interdit ;
- La couleur générale du bâtiment devra rester en cohérence avec l'environnement bâti et le contexte urbain. À défaut, la palette des gris devra être utilisée.

## 1.7. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, **sauf impossibilité technique justifiée**.

## 1.8. Clôtures

Les clôtures sur voies publiques matérialisant la limite entre domaine public et espace privé. Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours.

**Si la clôture riveraine sur voie publiques à une hauteur différente du maximum autorisé** dans le règlement du PLU, le projet pourra s'adapter aux clôtures voisines. **La rénovation d'un mur de clôtures ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible** si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture).

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

**La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètre en limite des voies et emprises publiques et à 1.80 mètre en limites séparatives.** Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisée afin d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

**Règles de hauteur maximale pour les clôtures par secteur de la zone 1AU du PLU :**

- **Les clôtures pourront être végétales et les haies éventuellement doublées par des grillages.** Dans ce cas, les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe du règlement écrit.
- Les clôtures pourront être constituées des grillages.
- La clôture pourra être constituée par un mur en pierre naturel ou enduit (80 centimètres de haut maximum) surmonté de grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser 1,8 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel.
- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

*Si un secteur de la zone 1AU est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

### **1.9. Collecte sélective des déchets**

Tout projet de d'habitat collectif (au moins 2 appartements ou logements groupés) devra prévoir un local destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets **et accessible depuis la voie ou les emprises publiques**. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion. S'il n'est pas possible de prévoir cet emplacement sur la parcelle, un point d'apport volontaire doit être créé à moins de 100 mètres.

### **OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique ou environnementale en vigueur devra à minima être respectée, celle-ci ne s'applique à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie doivent être encouragées pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique. L'utilisation des énergies renouvelables ou issues de la géothermie doit être privilégiée. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

### **1AU - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée en tenant compte de l'emprise au sol limitée.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement ou par la terrasse doivent être paysagés et plantés **à raison d'un arbuste (ex. haie), fruitier ou arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de ces espaces**. Des plantations pourront être exigées en lisière de zones agricoles et de zones urbaines.

**Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées seront privilégiés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou mieux insérer les bâtiments dans leur environnement. Il convient de se référer à la **liste des essences régionales** à la fin du règlement écrit. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges.

Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Cette règle s'applique aussi au projet de réhabilitation d'aires de stationnement à raison d'un arbre par tranche de 10 places.

**Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage**, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver** dans la commune **au titre de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme**. Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage.

Les opérations d'entretien ou d'exploitation des éléments paysagers n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique **ne sont pas soumises à déclaration préalable** (taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle).

Dans le cas d'une destruction (ex. arbre malade), une replantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

### Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Exemple : pour une parcelle de 800 m<sup>2</sup>, 520 m<sup>2</sup> devront être en espace non imperméabilisé (ex. espace engazonné).

Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.

## 1AU - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

### 4.1. Généralités

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée.

Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, **le règlement peut ne pas prescrire de règles pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, dans le cas présent il est exigé au moins une place** par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière.

### 4.2. Obligations minimales en matière de stationnement pour les deux roues non motorisées pour les immeubles d'habitation et de bureaux (conformément à l'article L 151-30 CU)

Pour les constructions neuves (hors rénovation), les exigences minimales sont les suivantes :

- Pour les immeubles d'habitations collectives, 0,75 m<sup>2</sup> jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Pour les immeubles de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher, ce qui correspond à 1 place de vélo pour 100 m<sup>2</sup> (1 place fait 1,5 m<sup>2</sup> soit 0,75 m x 2 m).



### **4.3. Normes de stationnement automobile minimal**

#### *4.3.1. Concernant les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension*

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé est défini comme suit :

- Pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée ;
- Pour les extensions de bâtiment d'habitation inférieure ou égale à 99 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ;
- Pour les extensions de bâtiment d'habitation supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) par tranche de 30 m<sup>2</sup> supplémentaire ;
- Pour les changements de destination de bureaux en logements à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de places supplémentaires ;

#### *4.3.2. Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation :*

- 1 place de stationnement pour les logements de moins de 59 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
- 1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État) ;
- 1 pour les logements collectifs, locatifs financés avec un prêt aidé par l'État).

**4.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.** Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol des secteurs concernés.

## 1AU - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### VOIRIE ET ACCÈS

#### 1.1. Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### 1.3. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques devront avoir une **largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus**.

**Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 50 mètres** doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manoeuvrer aisément. **Les appendices d'accès (chemin privé) aux parcelles de plus de 50 mètres sont interdits.**

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux**.

#### 1.4. Accès

**Pour être constructible**, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. **Les voies d'accès à la parcelle ou portail devront avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

## 1.5. Accessibilité des secours

### *Voie « engins » :*

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 1ère, 2e ou 4e famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- Hauteur libre de 3,5 mètres,
- Largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- Force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum),
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- Sur largeur dans les virages :  $S = 15/R$  pour les virages de rayon R inférieur à 50 mètres
- Pente inférieure à 15%.

### *Voie « échelle » :*

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3e famille A et B (voir caractéristiques ci-dessous) :

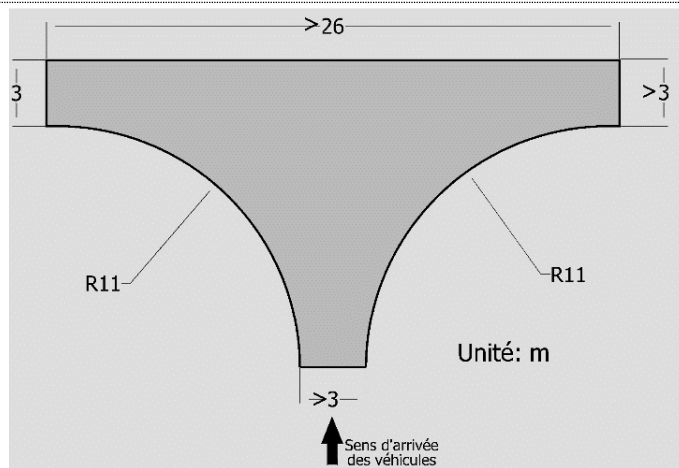
- Longueur minimale de 10 mètres,
- Largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- Hauteur libre de 3,5 mètres,
- Force portante : 160 kN (90kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum),
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- Sur largeur dans les virages :  $S = 15/R$  pour les virages de rayon R inférieur à 50 mètres,
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètre.

### *Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres*

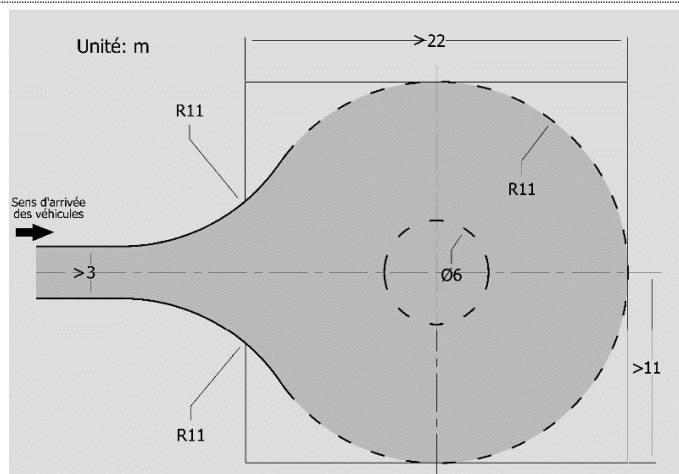
Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les dimensions de ces aires sont différentes et supérieures à celles des services de collecte des ordures ménagères ou des réseaux de transports urbains. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

## Schéma type de dimensionnement des aires de retournement

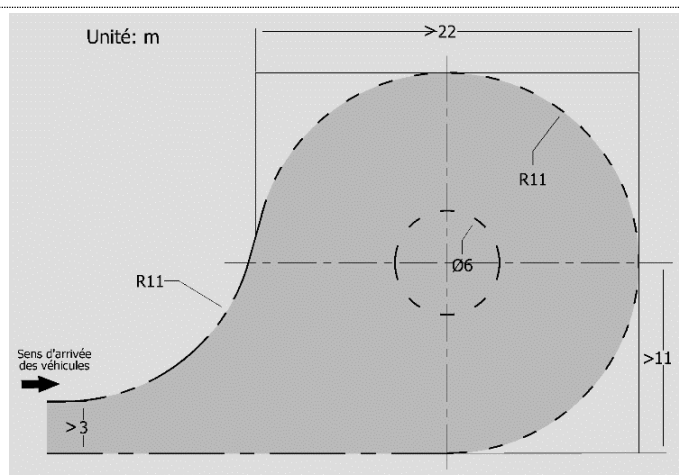
Aire de retournement en « T »



Aire de retournement en raquette axée



Aire de retournement en raquette désaxée



### 1AU - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduares industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

## 2.1. Alimentation en eau

### - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

### - Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

## 2.2. Assainissement

### - Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

### - Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

## - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- Recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées vers le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe, après un dispositif de régulation. Dans le cas présent, l'autorité compétente donnera son accord pour le raccordement.

**En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol),** les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

## 2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

## 2.4. Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. En cas d'absence de réseau d'eau public, les constructions, travaux, ouvrages ou installations devront avoir des moyens proportionnés au risque, à disposition sur l'unité foncière ou à proximité du projet. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est jugée insuffisante par les services compétents.

## 2.5. Déchets

Il doit être prévu pour toute création de logements, un local (ou un espace sur l'unité foncière) destiné au stockage des poubelles. Ce dernier doit être proportionné aux besoins en fonction du nombre de logements créés. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A

Les zones urbaines 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. 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.

Les zones agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **A** couvre la zone non équipée à vocation agricole ;
- Le secteur **Ac** couvre la zone non équipée à vocation agricole protégée par un périmètre de protection autour du captage ;
- Le secteur **Ap** couvre la zone non équipée à vocation agricole qu'il convient de protéger pour préserver le paysage environnant.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### [A - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS](#)

Paragraphe non réglementé.

#### [A - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS](#)

##### **2.1. Sont interdits :**

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.

##### **2.2. Sont interdits dans la zone Ap :**

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 ;
2. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables de tous types : aérogénérateurs (éoliennes), parc photovoltaïque, unité de méthanisation, etc.



### 2.3. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

*Sont autorisés, dans tout le secteur 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 ;
2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (une activité doit être maintenue), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
3. La construction, les extensions et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient implantées au moins de 100 mètres des limites des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;
4. La construction, les extensions et modifications des bâtiments relevant du Règlement Sanitaire Départemental nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient implantées au moins de 50 mètres des limites des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;
5. Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires ;
6. Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe, de débordement d'un cours d'eau ou de glissement de terrain ;
7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone ;
8. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

*Concernant les bâtiments à usage d'habitation, sont admis :*

Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation et d'annexe destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un seul nouveau logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. De la même manière, les extensions et annexes sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

*Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :*

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
3. S'agissant des ouvrages de productions d'énergies renouvelables, ils sont autorisés, d'une part si l'énergie produite est majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution, et d'autre part si ces ouvrages ne doivent pas être 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 et **notamment la zone d'exclusion éolien** en lien avec la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.

*Sont autorisés, dans le secteur Ac :*

Les seules installations et occupations du sol autorisées en application de l'arrêté préfectoral du 11 avril 2011 protégeant le champ captant de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie.

## A - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Paragraphe non réglementé.

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

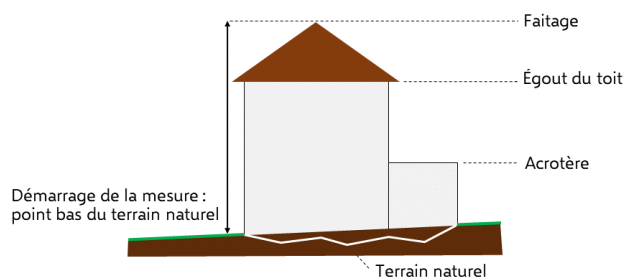
## A - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale.

**De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb,** le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).



#### 1.2 La hauteur maximale des constructions et des installations ne peut excéder :

Hauteur maximale par secteur de la zone A du PLU	Différents secteurs de la zone A		
	A	Ac	Ap
Les bâtiments professionnels sont limités à <b>12 mètres maximum</b> au faitage ou au sommet de l'acrotère	X		
Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	X		
Les annexes et garages sont limités 2,5 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère	X		
Les abris de jardins sont limités 3,5 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère	X		

*Si un secteur de la zone A est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

La hauteur maximale **n'est pas réglementée** :

- Pour les antennes et d'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ou d'intérêt général ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie est supérieur à 0.60 mètre ;
- En tout point de l'édification d'un mur ou d'un muret.

L'**alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes**, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

### 2.2. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ;
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- 25 mètres des routes nationales pour les bâtiments professionnels ;
- 75 mètres des routes nationales pour les bâtiments à usage d'habitation.

### 2.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public si 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 ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Pour les équipements d'intérêt général ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité Haute Tension B (tension > 50 kV).
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable,
- Pour des raisons de conception bioclimatique.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

### 3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

- Pour les constructions agricoles relevant du régime des ICPE ou du RSD à 35 mètres berges des cours d'eau aériens (non busés), des puits, forages, sources, aqueducs transitant des eaux potables en écoulant libre ;
- Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publiques ou privées, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative alors, elle devra respecter une distance de 3 mètres ;
- Dans tous les autres cas, les constructions observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres ;

### 3.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.
- En cas de projet architectural commun aux unités foncières par les limites séparatives ;
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité, ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions ;
- Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Paragraphe non réglementé.

## EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 4.1. Règles d'emprise maximale

Emprise au sol maximale par secteur de la zone A du PLU	Différents secteurs de la zone A		
	A	Ac	Ap
L'emprise au sol n'est pas réglementée.	X	X	X

### 4.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront déroger aux règles d'emprise maximale ;
- Pour les bâtiments passifs ou bâtiments à énergie positive ;
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## A - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Dispositions générales

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. À cet effet, les constructions devront s'accorder avec l'environnement ; les couleurs vives sont à proscrire.

L'aspect architectural des constructions traditionnelles (volumétrie, matériaux, proportion des ouvertures, ...), et les éléments architecturaux remarquables (porches, lucarnes, murs de clôtures en pierres locales, ...) seront préservés.

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes. Les projets

peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. **La couleur des enduits ou bardages** doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel. Cette règle ne s'applique pas aux silos à grains.

## 1.2. Adaptation au terrain naturel

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée. Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faitage principal parallèle aux courbes de niveau et la façade la plus haute en haut de pente. L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop importante par rapport au terrain naturel.

## 1.3. Toitures

La pente des toitures et la direction des faitages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveaux. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

**Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation**, doivent être dans les teintes terres cuites ou ardoisées. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorise la retenue des eaux pluviales.

La pose de panneaux solaires sera réalisée au sol ou en toiture sur la base d'une forme simple, rectangulaire. S'ils sont en toiture ils devront **s'implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse**. Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants. **S'il s'agit de dispositifs photovoltaïques en toiture, ils devront être dans les mêmes teintes de couleurs que la toiture.**

## 1.4. Murs / Revêtements extérieurs

**Pour les bâtiments à usage d'habitation**, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié.

L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

## 1.5. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

**Il est interdit** de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, **sauf impossibilité technique justifiée**.

## 1.6. Clôtures sur les voies publiques

Les clôtures matérialisant la limite entre domaine public et espace privé. Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. **Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé** dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines.

Règles de hauteur maximale pour les clôtures sur les voies publiques par secteur de la zone A du PLU	Différents secteurs de la zone A		
	A	Ac	AP
<b>Les clôtures pourront être végétales et les haies éventuellement doublées par des grillages.</b> Dans ce cas, les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe du règlement écrit.	X		X
<b>Les clôtures pourront être constituées des grillages.</b>	X		
La clôture pourra être constituée par un mur en pierre naturel ou enduit ( <b>80 centimètres de haut maximum</b> ) surmonté de grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser <b>1,6 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel.</b>	X		
L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche <b>la construction de nouveaux murs pleins est interdite</b> sauf dans le cadre de murs bahuts surmontés de grilles.	X		
L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.	X		

*Si un secteur de la zone A est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

## OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**La réglementation thermique ou environnementale en vigueur devra à minima être respectée**, celle-ci ne s'applique à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie doivent être encouragées pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique. L'utilisation des énergies renouvelables ou issues de la géothermie doit être privilégiée. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

### A - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée en tenant compte de l'emprise au sol limitée.

**Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées seront privilégiés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou mieux insérer les bâtiments dans leur environnement. . Il convient de se référer à la **liste des essences régionales** à la fin du règlement écrit. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haies, d'arbres à hautes tiges ou de fruitiers.

**Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage**, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. **Les éléments de paysage inscrits au titre de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme** (arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs) repérés au plan de zonage détruit, arraché, déraciné (ex. arbre malade) devront faire l'objet d'un programme de replantation dans un rayon maximal de 10 mètres. Une espèce différente sera admise mais de qualité équivalente. Il convient là encore de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

### A - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.



## A - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### VOIRIE ET ACCÈS

#### 1.1. Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### 1.3. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques devront avoir une **largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus**.

**Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 50 m** doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manœuvrer aisément.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux**.

#### 1.4. Accès

**Pour être constructible**, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

## 1.5. Accessibilité des secours

### *Voie « engins » :*

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 1ère, 2e ou 4e famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- Hauteur libre de 3,5 mètres,
- Largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- Force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum),
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- Sur largeur dans les virages :  $S = 15/R$  pour les virages de rayon R inférieur à 50 mètres
- Pente inférieure à 15%.

### *Voie « échelle » :*

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3e famille A et B (voir caractéristiques ci-dessous) :

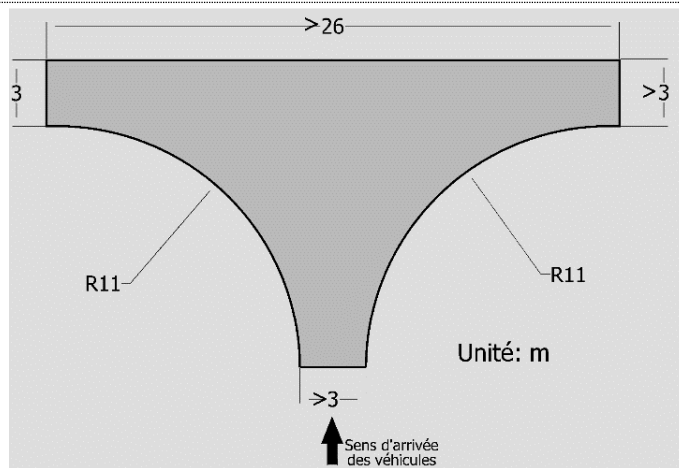
- Longueur minimale de 10 mètres,
- Largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- Hauteur libre de 3,5 mètres,
- Force portante : 160 kN (90kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum),
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- Sur largeur dans les virages :  $S = 15/R$  pour les virages de rayon R inférieur à 50 mètres,
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètre.

### *Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres*

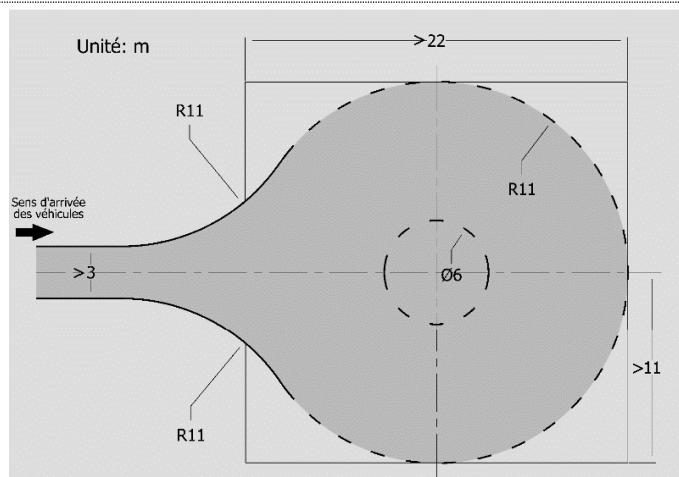
Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les dimensions de ces aires sont différentes et supérieures à celles des services de collecte des ordures ménagères ou des réseaux de transports urbains. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

## Schéma type de dimensionnement des aires de retournement

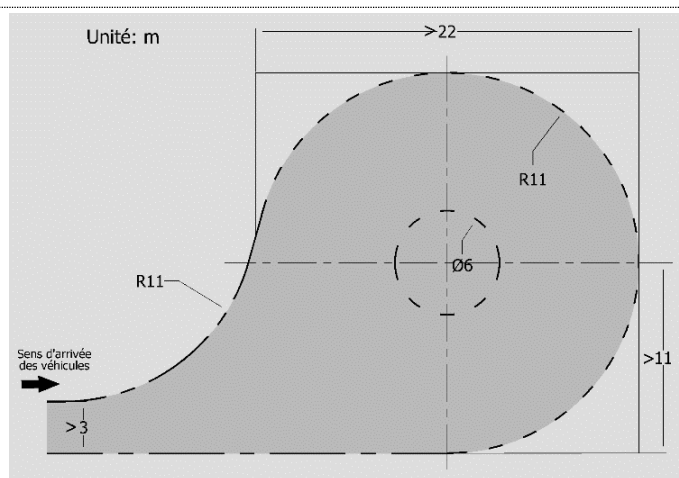
Aire de retournement en « T »



Aire de retournement en raquette axée



Aire de retournement en raquette désaxée



### A - PARAGRAPHE 2 : DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

## 2.1. Alimentation en eau

### - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

### - Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

## 2.2. Assainissement

### - Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

### - Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

## - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- Recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées vers le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe, après un dispositif de régulation. Dans le cas présent, l'autorité compétente donnera son accord pour le raccordement.

**En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol)**, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

## 2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

## 2.4. Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. En cas d'absence de réseau d'eau public, les constructions, travaux, ouvrages ou installations devront avoir des moyens proportionnés au risque, à disposition sur l'unité foncière ou à proximité du projet. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est jugée insuffisante par les services compétents.

## 2.5. Déchets

Il doit être prévu un local (ou un espace sur l'unité foncière) destiné au stockage des poubelles. Ce dernier doit être proportionné aux besoins en fonction du nombre d'occupants et plus généralement en fonction de l'occupation des lieux. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion depuis la voirie.

## CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES – ZONE N

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.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° 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](#) ;
- 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.

Les zones naturelles et agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit du secteur **N** couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### [N- PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS](#)

Paragraphe non réglementé.

#### [N- PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS](#)

##### **2.1. Sont interdits :**

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.

## 2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

*Sont autorisés, dans tout le secteur N :*

1. 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.
2. L'aménagement et la transformation des bâtiments et installations existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU ;
3. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
5. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

*Concernant les bâtiments à usage d'habitation, sont admis :*

1. La construction d'une maison d'habitation, l'extension, les annexes des exploitations agricoles et forestières sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole ;
2. Les extensions des bâtiments d'habitation existants à condition :
  - Qu'elles prévoient un branchement ou un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation ;
  - Dans la limite de la capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...) ;
  - D'être liée à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière ou sur l'unité foncière riveraine ;
  - D'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
  - Que les extensions soient limitées à 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. Cette limite de surface s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée du PLU. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.
3. Les abris de jardin sont limités à 20 m<sup>2</sup> à condition d'être liée à une construction d'habitation existante sur l'unité foncière du projet ou l'unité foncière riveraine et qu'un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle ;
4. Les autres annexes et garages des constructions à usage d'habitation à condition :
  - Qu'elles soient limitées à 50 m<sup>2</sup> ;
  - Qu'une seule autre annexe soit autorisée par parcelle ;
  - D'être liée à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière ou sur l'unité foncière riveraine ;
  - Qu'elle ne peut s'écarter du bâtiment d'habitation principal de plus de 20 mètres ;
5. Les piscines, à condition :
  - Que la surface du bassin n'excède pas 40 m<sup>2</sup> (y compris les margelles rendant imperméables les abords de la piscine) ;
  - D'être liée à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière ou sur l'unité foncière riveraine ;
  - D'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
  - Qu'une seule piscine soit autorisée par parcelle.



*Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :*

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
3. S'agissant des ouvrages de productions d'énergies renouvelables, ils sont autorisés, d'une part si l'énergie produite est majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution, et d'autre part si ces ouvrages ne doivent pas être 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 et **notamment la zone d'exclusion éolien** en lien avec la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.

### N- PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Paragraphe non réglementé.

N- PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

**1.1. Rappel :**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. **Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture** (faîtage ou sommet de l'acrotère).

De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

**1.2 La hauteur maximale des constructions et des installations ne peut excéder :**

Hauteur maximale par secteur de la zone N du PLU	Différents secteurs de la zone N	
	N	Nh
Les bâtiments professionnels sont limités à <b>12 mètres maximum</b> au faîtage ou au sommet de l'acrotère	X	
Les constructions à usage d'habitation sont limitées à <b>6 mètres</b> à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	X	X
Les abris de jardins sont limités <b>3,5 mètres</b> au faîtage ou au sommet de l'acrotère	X	X
Les autres annexes et garages (s'il n'est pas accolé à la construction principale) sont limités à 2,5 mètres à l'égout du toit ou à <b>4 mètres</b> au faîtage ou au sommet de l'acrotère	X	X

*Si un secteur de la zone N est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

La hauteur maximale **n'est pas réglementée** :

- Pour les antennes et d'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ou d'intérêt général ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :**

- Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie est supérieur à 0.60 mètre.
- En tout point de l'édification d'un mur ou d'un muret.

**L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes**, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

## 2.2. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ;
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- 25 mètres des routes nationales pour les bâtiments professionnels ;
- 75 mètres des routes nationales pour les bâtiments à usage d'habitation.

## 2.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public si 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 ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Pour les équipements d'intérêt général ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité Haute Tension B (tension > 50 kV).
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable,
- Pour des raisons de conception bioclimatique.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

### 3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

Règles d'implantation par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs de la zone N	
	N	Nh
Pour les constructions agricoles relevant du régime des ICPE ou du RSD à 35 mètres berges des cours d'eau aériens (non busés), des puits, forages, sources, aqueducs transitant des eaux potables en écoulant libre	X	
Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publique ou privée, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative alors, elle devra respecter une distance de 3 mètres	X	
Dans tous les autres cas, les constructions principales observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres	X	
Les constructions des annexes doivent observer une marge d'isolement minimale d'au moins 1 mètre pour garantir l'entretien des abords	X	X
Les constructions de piscines doivent observer une marge d'isolement minimale d'au moins 5 mètres	X	X

*Si un secteur de la zone N est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

### 3.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite ;
- Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.
- Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité, ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions ;
- Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### 4.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

### 4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être :**

- Nulle (accolé à un bâtiment)
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.

## EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 4.1. Règles d'emprise maximale

Emprise au sol maximale par secteur de la zone N du PLU	Différents secteurs de la zone N	
	N	Nh
L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.		X
L'emprise au sol des arbustes de jardins est <b>limitée à 20 m<sup>2</sup></b> sur l'unité foncière du projet ou l'unité foncière riveraine. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle.		X
L'emprise au sol des autres annexes et garages des constructions à usage d'habitation est <b>limitée à 40 m<sup>2</sup></b> . Une seule annexe sera autorisée par parcelle.		X
<b>L'emprise au sol n'est pas règlementée.</b>	X	

*Si un secteur de la zone N est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

### 4.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Dispositions générales

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. À cet effet, les constructions devront s'accorder avec l'environnement ; les couleurs vives sont à proscrire.

L'aspect architectural des constructions traditionnelles (volumétrie, matériaux, proportion des ouvertures, ...), et les éléments architecturaux remarquables (porches, lucarnes, murs de clôtures en pierres locales, ...) seront préservés. Les panneaux solaires seront encastrés.

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**La couleur des enduits ou bardages** doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel. Cette règle ne s'applique pas aux silos à grains.

#### 1.2. Adaptation au terrain naturel

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée. Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faîtage principal parallèle aux courbes de niveau et la façade la plus haute en haut de pente. L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop importante par rapport au terrain naturel.

#### 1.3. Toitures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveaux. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

**Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation**, doivent être dans les teintes terres cuites ou ardoisées. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorise la retenue des eaux pluviales.

La pose de panneaux solaires sera réalisée au sol ou en toiture sur la base d'une forme simple, rectangulaire. S'ils sont en toiture ils devront **s'implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse**. Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants. **S'il s'agit de dispositifs photovoltaïques en toiture, ils devront être dans les mêmes teintes de couleurs que la toiture.**

#### 1.4. Murs / Revêtements extérieurs

**Pour les bâtiments à usage d'habitation**, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié.

L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

## 1.5. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, **sauf impossibilité technique justifiée**.

## 1.6. Clôtures sur les voies publiques

Les clôtures matérialisant la limite entre domaine public et espace privé. Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écran d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. **Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé** dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines.

**Règles de hauteur maximale pour les clôtures par secteur de la zone N et Nh du PLU :**

- **Les clôtures pourront être constituées par des haies.** Dans ce cas, les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe du règlement écrit. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages.
- **La clôture pourra être constituée par un mur bahut en pierre naturelle ou enduit (0,8 mètre de haut maximum) surmontée de grilles.** Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. Si le mur bahut n'est pas en pierre locale ou de brique, la maçonnerie sera recouverte d'un enduit adapté à son environnement.
- **L'entretien des murs pleins est autorisé,** en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de murs bahuts surmontés de grilles.
- **Les clôtures pourront être constituées des grillages.**

*Si un secteur de la zone N est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

## OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique ou environnementale en vigueur devra à minima être respectée, celle-ci ne s'applique à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie doivent être encouragées pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique. L'utilisation des énergies renouvelables ou issues de la géothermie doit être privilégiée. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

## N - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée en tenant compte de l'emprise au sol limitée.

**Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, dont le terrain d'assiette est mitoyen de la zone agricole,** un traitement paysager aux abords de la ou des limites séparatives concernées, sous forme de haie vive, d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers...) est à réaliser. Les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites.

**Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées seront privilégiés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou mieux insérer les bâtiments dans leur environnement. Il convient de se référer à la **liste des essences régionales** à la fin du règlement écrit. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haies, d'arbres à hautes tiges ou de fruitiers.

**Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage**, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. **Les éléments de paysage inscrits au titre de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme** (arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs) repérés au plan de zonage détruit, arraché, déraciné (ex. arbre malade) devront faire l'objet d'un programme de replantation dans un rayon maximal de 10 mètres. Une espèce différente sera admise mais de qualité équivalente. Il convient là encore de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

## [N - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT](#)

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

# ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

## [N - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES](#)

### [VOIRIE ET ACCÈS](#)

#### [1.1. Généralités](#)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### [1.3. Voirie](#)

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques devront avoir une **largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus.**

**Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 50 m** doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manœuvrer aisément.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.**

#### [1.4. Accès](#)

**Pour être constructible**, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.



## 1.5. Accessibilité des secours

### *Voie « engins » :*

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 1ère, 2e ou 4e famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- Hauteur libre de 3,5 mètres,
- Largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- Force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum),
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- Sur largeur dans les virages :  $S = 15/R$  pour les virages de rayon R inférieur à 50 mètres
- Pente inférieure à 15%.

### *Voie « échelle » :*

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3e famille A et B (voir caractéristiques ci-dessous) :

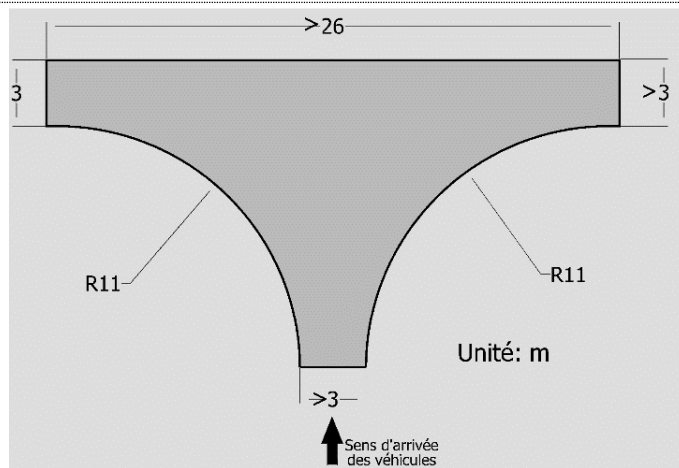
- Longueur minimale de 10 mètres,
- Largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- Hauteur libre de 3,5 mètres,
- Force portante : 160 kN (90kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum),
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- Sur largeur dans les virages :  $S = 15/R$  pour les virages de rayon R inférieur à 50 mètres,
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètre.

### *Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres*

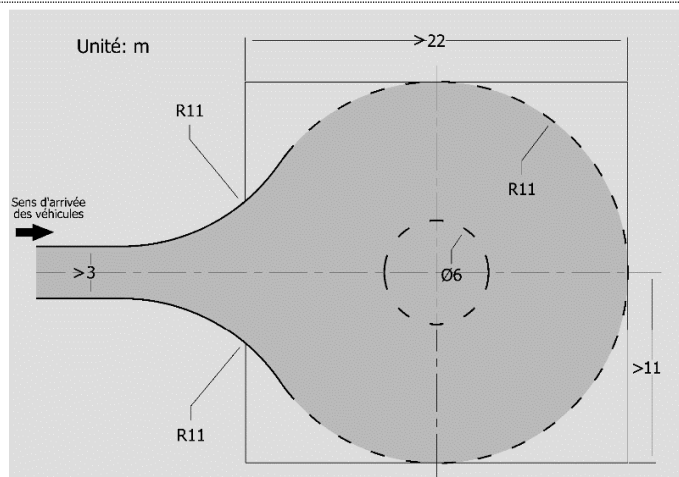
Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les dimensions de ces aires sont différentes et supérieures à celles des services de collecte des ordures ménagères ou des réseaux de transports urbains. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

## Schéma type de dimensionnement des aires de retournement

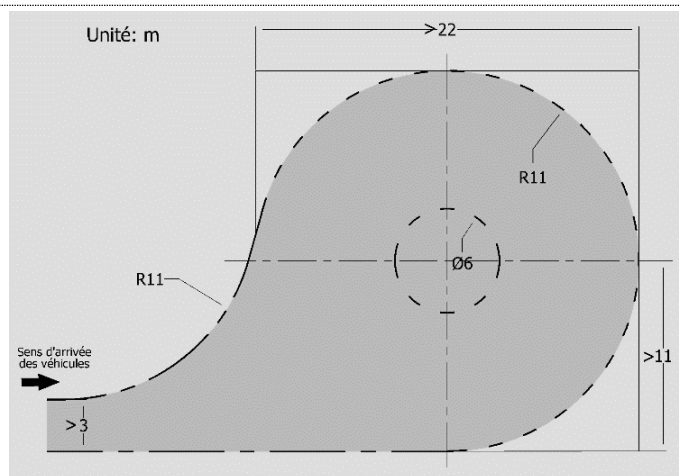
Aire de retournement en « T »



Aire de retournement en raquette axée



Aire de retournement en raquette désaxée



### N - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

## 2.1. Alimentation en eau

### - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

### - Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

## 2.2. Assainissement

### - Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

### - Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

## - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- Recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées vers le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe, après un dispositif de régulation. Dans le cas présent, l'autorité compétente donnera son accord pour le raccordement.

**En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol),** les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

## 2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

## 2.4. Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. En cas d'absence de réseau d'eau public, les constructions, travaux, ouvrages ou installations devront avoir des moyens proportionnés au risque, à disposition sur l'unité foncière ou à proximité du projet. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est jugée insuffisante par les services compétents.

## 2.5. Déchets

Il doit être prévu un local (ou un espace sur l'unité foncière) destiné au stockage des poubelles. Ce dernier doit être proportionné aux besoins en fonction du nombre d'occupants et plus généralement en fonction de l'occupation des lieux. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion depuis la voirie.

## CHAPITRE 8 - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

### **Article L 152-2 du Code de l'Urbanisme :**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-41](#) peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles [L. 230-1](#) et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

### **Article L151-41 du Code de l'Urbanisme :**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du règlement du dossier de PLU.

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
1	Création d'une voie publique d'une largeur totale d'environ 6 mètres sur les contours de la mairie-école	Commune de Le Pavillon-Sainte-Julie	1 050 m <sup>2</sup>

Projet

## CHAPITRE 9 – ANNEXES

### DÉCLARATION PRÉALABLE POUR L'ÉDIFICATION DE CLÔTURES

Conformément à l'article R.421-2 g du code de l'urbanisme, la commune a fait le choix d'imposer la déclaration préalable pour les clôtures par délibération du conseil municipal en date du 7 avril 2022. Il est précisé qu'au sens du code de l'urbanisme, constituent des clôtures, les murs, murets treillis, pieux, palissades, grilles, barbelés, grillages, portes de clôture, destinés à fermer un passage ou un espace. En revanche, une haie vive n'est pas considérée comme une clôture.

### RAPPELS DU CODE CIVIL

#### Les vues et percements d'ouvertures

Elles sont réglementées par les articles 675 à 679 du code civil s'appliquent sans distinction sur tout le territoire national. Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin ce qui entraînera une servitude de vue. Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites et 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679 du Code civil).



*Le code civil impose un certain nombre de règles notamment sur les distances à respecter pour les ouvertures par rapport aux limites séparatives.*

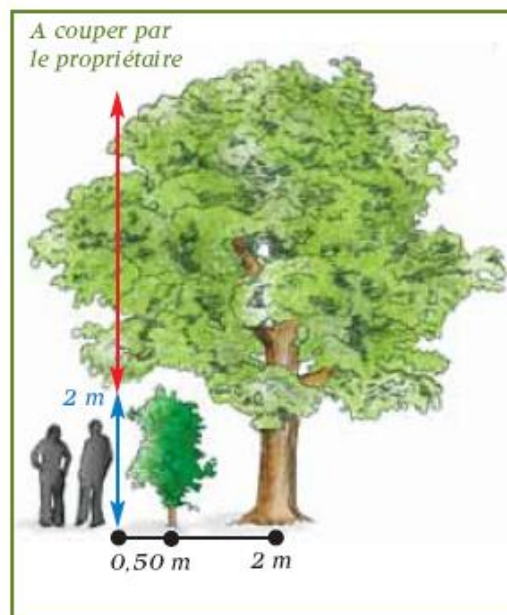


## Les plantations

Le Code civil (article 671) impose que les plantations de basse tige (ne dépassant pas 2 m) soient implantées à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété.

Les arbres (dits de haute tige à partir de 2 m) doivent être à une distance minimale de 2 m de la ligne séparatrice.

La mesure doit être effectuée, à partir du centre du tronc, pris au niveau du sol, jusqu'à la limite séparative des propriétés.



## ENTRÉE DE VILLE

### Article L 111-6 du Code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du [code de la voirie routière](#) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. **La commune n'est pas concernée.**

### Article L 111-7 du Code de l'urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

## PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les textes suivants constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et n°2004-804 du 9 août 2004, et les décrets d'application qui en découlent,

Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),

Loi du 15 juillet 1980 (article 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),

Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,

Articles L332-6, L425-11, R423-69, R425-31 et A332-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

## ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### Article R 104-1 du Code de l'Urbanisme :

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les cas et conditions prévus par le présent chapitre, les documents d'urbanisme énumérés à l'article L. 104-1 ainsi que ceux figurant dans la présente section en application de l'article L. 104-2.

### Article R 104-8 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

#### Article L. 414-4 du Code de l'Environnement :

I. Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Évaluation des incidences Natura 2000 » :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;

2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;

3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

II. Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000 sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000.

III. Sous réserve du IV bis, les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne font l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 que s'ils figurent :

1° Soit sur une liste nationale établie par décret en Conseil d'État ;

2° Soit sur une liste locale, complémentaire de la liste nationale, arrêtée par l'autorité administrative compétente.

IV. Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sans préjudice de l'application du IV bis, une liste locale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations ou interventions concernés est arrêtée par l'autorité administrative compétente parmi ceux figurant sur une liste nationale de référence établie par décret en Conseil d'État.

IV bis. Tout document de planification, programme ou projet ainsi que manifestation ou intervention susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et qui ne figure pas sur les listes mentionnées aux III et IV fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 sur décision motivée de l'autorité administrative.

V. Les listes arrêtées au titre des III et IV par l'autorité administrative compétente sont établies au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000, en concertation notamment avec des représentants de collectivités territoriales et de leurs groupements, de propriétaires, d'exploitants et d'utilisateurs concernés ainsi que d'organisations professionnelles, d'organismes et d'établissements publics exerçant leurs activités dans les domaines agricole, sylvicole, touristique, des cultures marines, de la pêche, de la chasse et de l'extraction. Elles indiquent si l'obligation de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 s'applique dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin.

VI. L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

A défaut pour la législation ou la réglementation applicable au régime d'autorisation, d'approbation ou de déclaration concerné de définir les conditions dans lesquelles l'autorité compétente s'oppose, celles-ci sont définies au titre de la présente section. En l'absence d'opposition expresse dans un délai déterminé, le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention entre en vigueur ou peut être réalisé à compter de l'expiration dudit délai.

VII. Lorsqu'une évaluation conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge de l'autorité qui a approuvé le document de planification ou du bénéficiaire du programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, de la manifestation ou de l'intervention. La Commission européenne en est tenue informée.





VIII. Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, l'accord mentionné au VII ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur.

IX. [L'article L. 122-12](#) est applicable aux décisions visées aux I à V prises sans qu'une évaluation des incidences Natura 2000 ait été faite.







## CHAPITRE 10 – LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESSENCES RÉGIONALES À PRIVILÉGIER




La commune n'a pas souhaité obliger la plantation de certaines essences régionales, mais souhaite communiquer sur une liste d'essences à privilégier.

### Exemple d'essences régionales (arbres et arbustes)







NOM_VALIDÉ	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Sorbus aria</i>	<b>Alisier blanc</b> Laurent Petit, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	3-20			+		
<i>Sorbus torminalis</i>	<b>Alisier torminal</b> Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	10-20			++	Milieu et haut de talus	
<i>Alnus glutinosa</i>	<b>Aulne glutineux</b> Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-25		+		Pied	
<i>Betula pendula roth</i>	<b>Bouleau verruqueux</b> Claude Figureau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-25		+	++	Milieu et haut de talus	






NOM_VALIDÉ	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Carpinus betulus</i>	<b>Charme commun</b> Claire Sutter, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	10-25	++	++	++		
<i>Quercus robur</i>	<b>Chêne pédonculé</b> Françoise Carle, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-35			++	Haut de talus	
<i>Quercus petraea</i>	<b>Chêne sessile</b> Dominique Remaud, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-40			++		
<i>Acer campestre</i>	<b>Érable Champêtre</b> Laurent Petit, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	6-15	++	++	++	Milieu et haut de talus	
<i>Fagus sylvatica</i>	<b>Hêtre</b> Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	30-40	++		++		
<i>Prunus avium</i>	<b>Cerisier des Bois / Merisier</b> Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	15-30			++	Milieu et haut de talus	







NOM_VALIDÉ	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Pyrus pyraeaster</i>	<b>Poirier sauvage</b> Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	8-20			++	Milieu et haut de talus	
<i>Malus sylvestris</i>	<b>Pommier commun</b> Annick Larbouillat, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	6-15	++	++	+	Milieu et haut de talus	
<i>Salix alba</i>	<b>Saule blanc</b> Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	5-25			+	Pied	
<i>Salix caprea</i>	<b>Saule Marsault</b> Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	3-18	+	+	+	Pied	
<i>Sorbus aucuparia</i>	<b>Sorbier des oiseleurs</b> Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	5-15	+	+	+		
<i>Tilio cordata</i>	<b>Tilleul des bois</b> Mathieu MENAND, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-30		+	++	Haut de talus	



NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Crataegus laevigata</i>	<b>Aubépine épineuse</b> Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-10	++				Milieu et haut de talus 
<i>Crataegus monogyna</i>	<b>Aubépine monogyne</b> Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-10	++				Milieu et haut de talus 
<i>Lonicera xylosteum</i>	<b>Camérisier des haies</b> Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	1-2	+				
<i>Prunus mahaleb</i>	<b>Cerisier de Sainte Lucie</b> Andrine Faure, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-12	++	++			
<i>Cornus mas</i>	<b>Cornouiller mâle</b> John De Vos, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++	+			
<i>Cornus sanguinea</i>	<b>Cornouiller sanguin</b> Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++	+			Milieu et haut de talus 








NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Rosa canina</i>	<b>Églantier</b> Michel Pourchet, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++			Haut de talus	
<i>Euonymus europaeus</i>	<b>Fusain d'Europe</b> Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-6	++			Milieu et haut de talus	
<i>Juniperus communis</i>	<b>Genévrier commun</b> Sylvain Piry, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-9					
<i>Hedera helix</i>	<b>Lierre</b> Alluine, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	1-30	+		Liane	Rôle épurateur des eaux	
<i>Mespilus germanica</i>	<b>Néflier commun</b> Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-9					
<i>Rhamnus cathartica</i>	<b>Nerprun purgatif</b> Emmanuel Stratmains, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++				

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Corylus avellana</i>	<b>Noisetier</b> Gilles SALAMA, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++	++		Milieu et haut de talus	
<i>Prunus spinosa</i>	<b>Prunellier</b> Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	1-5	++			Milieu et haut de talus	
<i>Sambucus nigra</i>	<b>Sureau noir</b> Catherine Primard, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-10	++	++		Haut de talus	
<i>Ligustrum vulgare</i>	<b>Troëne commun</b> Alain Bigou, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-4	++	+		Milieu et haut de talus	
<i>Viburnum lantana</i>	<b>Viorne lantane</b> Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	1-3	++			Milieu et haut de talus	
<i>Viburnum opulus</i>	<b>Viorne obier</b> Michel Pourchet, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-4	++			Milieu et haut de talus	



## Information sur les plantes vivaces, arbres et arbustes mellifères

La plantation de ces espèces permet de favoriser la présence d'abeilles, de papillons et autres pollinisateurs. Elles leur fournissent nourriture et hébergement nécessaires à leur développement et leur reproduction. Cette liste n'est pas exhaustive.

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION
<i>Acer campestre</i>	<b>Érable Champêtre</b> Type : arbres et arbustes Laurent Petit, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Achillea millefolium</i>	<b>Achillée millefeuille</b> Type : plantes vivaces Michaël Martinez, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Aquilegia vulgaris</i>	<b>Ancolie vulgaire</b> Type : plantes vivaces Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Betula pendula roth</i>	<b>Bouleau verruqueux</b> Type : arbres et arbustes Claude Figureau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Centaurea nigra</i>	<b>Centaurée noire</b> Type : plantes vivaces Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION
<i>Centranthus ruber</i>	<p><b>Valériane rouge</b> Type : plantes vivaces</p> <p>Dominique Remaud, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<i>Digitalis purpurea</i>	<p><b>Digitale pourpre</b> Type : plantes vivaces</p> <p>Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<i>Echium vulgare</i>	<p><b>Vipérine commune</b> Type : plantes annuelles</p> <p>Florent Beck, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<i>Knautia arvensis</i>	<p><b>Knautie des champs</b> Type : plantes vivaces</p> <p>Daniel Wahl, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<i>Leucanthemum</i>	<p><b>Reine marguerite</b> Type : plantes annuelles</p> <p>Hervé Goëau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<i>Lotus corniculatus</i>	<p><b>Lotier corniculé</b> Type : plantes vivaces</p> <p>Christian Fonsanou, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION
<i>Prunus avium</i>	<p><b>Cerisier des Bois / Merisier</b> Type : arbres et arbustes</p> <p>Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<i>Quercus robur</i>	<p><b>Chêne pédonculé</b> Type : arbres et arbustes</p> <p>Michaël Martinez, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<i>Salvia verticillata</i>	<p><b>Sauge verticillée</b> Type : plantes vivaces</p> <p>Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<i>Silene dioica</i>	<p><b>Compagnon rouge</b> Type : plantes vivaces</p> <p>Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<i>Sorbus torminalis</i>	<p><b>Alisier torminal</b> Type : arbres et arbustes</p> <p>Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<i>Tilio cordata mill</i>	<p><b>Tilleul des bois</b> Type : arbres et arbustes</p> <p>Mathieu MENAND, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	



## Espèces invasives et envahissantes

La commune a souhaité bon d'informer les pétitionnaires sur **la liste des espèces exotiques envahissantes de Champagne-Ardenne**, cette liste a été faite par le conservatoire botanique national du Bassin parisien. Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme invasives et **sont donc si possible 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.

**A1: TAXON EXOTIQUE ENVAHISSANT AVÉRÉ SUR LE TERRITOIRE CHAMPARDENNAIS [ATTÉNUATION DES IMPACTS/RESTAURATION ÉCOLOGIQUE]**

**A2: TAXON EXOTIQUE ENVAHISSANT AVÉRÉ SUR LE TERRITOIRE CHAMPARDENNAIS, DISTRIBUTION LOCALISÉE. [ATTÉNUATION DES IMPACTS/RESTAURATION ÉCOLOGIQUE]**

**P1: TAXON POTENTIELLEMENT INVASIF, PROLIFÈRE SURTOUT EN MILIEUX PERTURBÉS. [EEE AVÉRÉE EN TERRITOIRE VOISIN. MESURES URGENTES DE CONTRÔLE ET DE CONFINEMENT]**

**P2: TAXON POTENTIELLEMENT INVASIF, PROLIFÈRE SURTOUT EN MILIEUX PERTURBÉS. [MESURES DE CONTRÔLE ET DE CONFINEMENT]**

**E1: TAXON « ÉMERGENT » A TENDANCE INVASIVE, PRÉSENCE PONCTUELLE, EEE AVÉRÉE EN TERRITOIRE VOISIN. [INTERVENTION URGENTE (ÉRADICATION) EN CAS DE DÉTECTION EN MILIEUX NATURELS]**

**E2: TAXON « ÉMERGENT » A TENDANCE INVASIVE : PRÉSENCE PONCTUELLE, EEE NON AVÉRÉE EN TERRITOIRE VOISIN. [INTERVENTION RAPIDE (ÉRADICATION) EN CAS DE DÉTECTION EN MILIEUX NATURELS]**

**S: TAXON DE LA LISTE D'ALERTE : ABSENT DE LA RÉGION. EEE AVÉRÉE DANS UN TERRITOIRE PROCHE, APPARITION À SURVEILLER. [INTERVENTION PRIORITAIRE (ÉRADICATION) EN CAS DE DÉTECTION EN MILIEUX NATURELS]**









N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
112463	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	<b>Vigne-vierge commune</b> Type : plantes vivaces Michel Gaubert, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0		A1
117503	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	<b>Renouée du Japon</b> Type : plantes vivaces Hervé Goëau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0		A1
117860	<i>Robinia pseudoacacia</i>	<b>Robinier faux-acacia</b> Type : arbres et arbustes Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A1
79766	<i>Acer negundo</i> L., 1753	<b>Erable negundo ; Erable à feuilles de frêne</b> Type : arbres et arbustes Genevieve Botti, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
80824	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	<b>Ailante ; Ailante glanduleux ; Faux-verniss du Japon ; Verniss de Chine</b> Type : arbres et arbustes  Hugues SAVAY-GUERRAZ, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.		A2
86975	<i>Bunias orientalis</i> L., 1753	<b>Bunias d'Orient</b> Type : plantes vivaces  Huges Tinguy, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
92663	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	<b>Cotonéaster horizontal</b> Type : arbres et arbustes  Bertrand BUI, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.		A2
95980	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	<b>Elodée du Canada ou Peste d'eau</b> Type : en milieux aquatiques ou humides  Elodée du canada David Mercier, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
95983	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	<b>Elodée à feuilles étroites</b> Type : en milieux aquatiques ou humides  Michel Gaubert, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
99260	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	<b>Sainfoin d'Espagne ; Lilas d'Espagne -</b> Type : plantes vivaces  Jean-Luc Gorremans, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
103543	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	<b>Balsamine de Balfour</b> Type : plantes vivaces  David Mercier, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
103547	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	<b>Balsamine de l'Himalaya ; Balsamine géante</b> Type : plantes vivaces  Huges Tinguy, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2




N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
105433	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	<b>Lentille d'eau minuscule</b> Type : en milieux aquatiques ou humides  Emmanuel Stratmains, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
112465	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch., 1887	<b>Vigne vierge à cinq folioles</b> Type : plantes vivaces  Michelle Hertogen, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
122630	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	<b>Séneçon du Cap</b> Type : plantes vivaces  Emmanuel Stratmains, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
124164	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	<b>Solidage du Canada</b> Type : plantes vivaces  Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
124168	<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	<b>Solidage glabre</b> Type : plantes vivaces  Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
125330	<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	<b>Aster à feuilles lancéolées</b> Type : plantes vivaces  Hugues Tinguy, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
125337	<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	<b>Aster à feuilles de saule</b> Type : plantes vivaces  Jean-Claude Echardour, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
82080	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	<b>Ambroisie à feuilles d'Armoise ; Ambroisie élevée ; Ambroisie annuelle</b> - Type : plantes annuelles  Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P1








N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
85763	<i>Berberis aquifolium Pursh, 1814</i>	<b>Mahonia faux-houx</b> Type : plantes vivaces Jean-Claude Calais, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P1
86869	<i>Buddleja davidii Franch., 1887</i>	<b>Buddleia du père David ; Arbre aux papillons</b> Type : arbres et arbustes Marie Odile BUSSON, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P1
117723	<i>Rhus typhina L., 1756</i>	<b>Sumac hérissé ; Sumac amarante</b> Type : arbres et arbustes Mathieu MENAND, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P1
610847	<i>Ambrosia psilostachya DC., 1836</i>	<b>Ambroisie à épis grêles ; Ambroisie vivace</b> Type : plantes annuelles Guillaume Fried, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P2
105211	<i>Lathyrus latifolius L., 1753</i>	<b>Gesse à larges feuilles</b> Type : plantes vivaces Claire Felloni, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P2
125324	<i>Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake, 1914</i>	<b>Symphorine à fruits blancs</b> Type : arbres et arbustes jpm, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P2
85469	<i>Azolla filiculoides Lam., 1783</i>	<b>Azolla fausse-fougère ; Azolla fausse-filicule</b> - Type : en milieux aquatiques ou humides Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
4419	<i>Campylopus introflexus (Hedw.) Brid.</i>	<b>(Bryophyte) (Equisetopsida, Dicranales)</b> - Type : en milieux aquatiques ou humides Hugues Tinguy, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
95823	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	<b>Elodée dense</b> Type : en milieux aquatiques ou humides  Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
159690	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	<b>Glycerie striée</b> Type : plantes vivaces  Hugues Tinguy, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
101055	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	<b>Topinambour ; Artichaud de Jérusalem</b> Type : plantes vivaces  Mathieu MENAND, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
101286	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	<b>Berce du Caucase</b> Type : plantes vivaces  Marie Portas, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
104805	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	<b>Élodée crépue</b> Type : en milieux aquatiques ou humides  Michel Gaubert, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
106742	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	<b>Jussie ; Ludwigie à grandes fleurs</b> Type : en milieux aquatiques ou humides  Christophe Girod, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
106965	<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	<b>Lyciet commun</b> Type : arbres et arbustes  Claire Felloni, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
109141	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	<b>Myriophylle aquatique</b> Type : en milieux aquatiques ou humides  Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1





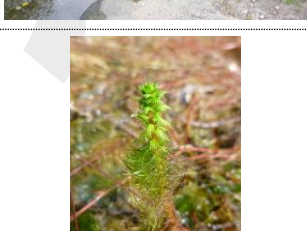


N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
113418	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	<b>Raisin d'Amérique</b> Type : arbres et arbustes Marie Portas, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
116137	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	<b>Cerisier noir ; Cerisier tardif</b> Type : arbres et arbustes Marie Portas, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
116289	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	<b>Noyer du Caucase ; Pterocarier à feuilles de frêne</b> Type : arbres et arbustes Bertrand BUI, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
117505	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	<b>Renouée de Sakhaline</b> Type : plantes vivaces Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
117507	<i>Reynoutria x bohémica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	<b>Renouée de Bohême</b> Type : plantes vivaces Jean-Jacques Houdré, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
118477	<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	<b>Rosier rugueux</b> Type : arbres et arbustes Bertrand BUI, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
124619	<i>Spiraea alba</i> Du Roi, 1772	<b>Spirée blanche</b> Type : arbres et arbustes Alain Bigou, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
103254	<i>Hypericum calycinum</i> L., 1767	<b>Millepertuis à calice persistant</b> Type : plantes vivaces Alain Bigou, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
4872	<i>Orthodontium lineare Schwägr.</i>	<b>(Bryophyte) Equisetopsida, Rhizogoniales</b> Type : plantes vivaces  Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
115096	<i>Pontederia cordata L., 1753</i>	<b>Pontédérie à feuilles cordée</b> Type : en milieux aquatiques ou humides  Genevieve Botti, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
116485	<i>Pyracantha coccinea M.Roem., 1847</i>	<b>Pyracantha dit buisson ardent</b> Type : arbres et arbustes  Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
118923	<i>Rubrivena polystachya (C.F.W.Meissn.) M.Král, 1985</i>	<b>Renouée à épis nombreux</b> Type : plantes vivaces  Guillaume Fried, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
121686	<i>Scirpus atrovirens Willd., 1809</i>	<b>Scirpe noirâtre</b> Type : plantes vivaces  Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
125331	<i>Symphotrichum novae-angliae (L.) G.L.Nesom, 1995</i>	<b>Aster de Nouvelle-Angleterre</b> Type : plantes vivaces  Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
448412	<i>Symphotrichum novi-belgii (L.) G.L.Nesom, 1995</i>	<b>Aster des jardins ; Aster de Virginie</b> Type : plantes vivaces  Christophe Bernier, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
125338	<i>Symphotrichum x versicolor (Willd. (pro sp.)) G.L.Nesom, 1995</i>	<b>Aster versicolor ; Aster bigarré</b> Type : plantes vivaces  Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
---------------------	------------	------------------	--------------	-------------------



92494	<i>Cornus alba</i> L.	<p><b>Cornouiller blanc</b> Type : arbres et arbustes</p> <p>Bertrand BUI, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2</p>		S
159937	<i>Cornus sericea</i> L., 1771	<p><b>Cornouiller soyeux</b> Type : arbres et arbustes</p> <p>MATT LAVIN, licence CC BY-SA 2</p>		S
92793	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	<p><b>Orpin de Helms, Crassule</b> Type : en milieux aquatiques ou humides</p> <p>Stéphane Delplanque, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2</p>		S
97722	<i>Euphorbia x pseudovirgata</i> (Schur) Soó, 1930	<p><b>Euphorbe</b> Type : plantes vivaces</p> <p>Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2</p>		S
103139	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	<p><b>Hydrocotyle fausse renoncule, Hydrocotyle à feuilles de Renoncule</b> - Type : en milieux aquatiques ou humides</p> <p>Emmanuel Stratmains, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2</p>		S
109144	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	<p><b>Myriophylle hétérophyllie</b> Type : en milieux aquatiques ou humides</p> <p>Alexis Lebreton, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2</p>		S
117692	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	<p><b>Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique</b> Type : plantes vivaces</p> <p>Sylvain Piry, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2</p>		S

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
124300	<i>Sorbaria sorbifolia</i> (L.) A. Braun	<b>Fausse spirée à feuilles de sorbier</b> Type : arbres et arbustes  Marie-France Petibon, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
124635	<i>Spiraea douglasii</i> Hook., 1832	<b>Spirée de douglas</b> Type : arbres et arbustes  Jean Claude Estatico, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
<b>Autre espèce envahissante non présente dans la liste</b>				
113318	<i>Phyllostachys bambusoides</i> <i>Siebold &amp; Zucc. 1843</i>	<b>Bambou</b> Type : arbres et arbustes  Michel Pansiot, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2  Racines qui s'étendent par rhizomes, pousse à la vitesse de 30cm à 1m par jour		

D'après le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP), aucune espèce invasive n'a été observé sur Le Pavillon-Sainte-Julie.

Plus d'information : <https://cbtnp.mnhn.fr/cbtnp/communeAction.do?action=inv&cdInsee=10281>

Référence : S. Muller & Al, 2004. Plantes invasives en France. État des connaissances et propositions d'actions.

# CHAPITRE 11 – DÉFINITION

**Les définitions données ci-après ne sont qu'indicatives et sommaires.** Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes et à la jurisprudence. Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative. Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme. **Dès sa publication, ce lexique sera annexé au PLU.**

## 1. ANNEXE

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

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

## 2. BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## 2. COMMERCES

Cette définition résulte du Scot pour règlementer l'évolution des commerces. Sont considérés comme des commerces : les commerces de détail, les commerces de gros, les cinémas, les points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production.

Ne sont pas concernés : les activités artisanales ou commerciales de vente de biens et de services, les activités artisanales avec showroom (pas plus de 30% de la surface de plancher), la restauration, le débit de boisson, les commerces de gros sans activité significative de commerce de détail, les activités de service avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier, les pharmacies, les points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production

## 4. CONSTRUCTION

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



## 5. CONSTRUCTION EXISTANTE

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

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

## 6. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (préau, pergola...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'emprise au sol. L'emprise au sol est limitée pour garantir l'infiltration des eaux pluviales mais aussi garantir un espace nécessaire pour réaliser un système d'assainissement individuel aux normes.

## 7. EXTENSION

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

## 8. FAÇADE

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

## 9. GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

## 10. HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

## 11. LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

## 12. LOCAL ACCESSOIRE

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

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

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

## 13. VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

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

## 14. SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher définie à l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme - qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012 - a été conçue en vue d'« unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme », conformément aux objectifs fixés par l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

La surface de plancher se substitue ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, à la fois à la surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON) des constructions. En matière d'urbanisme, ces deux notions, issues de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, servaient d'unités de mesure de référence pour :

- le calcul des droits à construire attachés à un terrain ;
- la fiscalité de l'urbanisme ;
- la définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme ;
- la détermination des cas de dispense de recours à un architecte.

S'agissant du champ d'application des autorisations d'urbanisme, la notion d'emprise au sol vient compléter celle de surface de plancher pour déterminer les seuils. La nouvelle surface de plancher est en filiation directe avec la surface taxable qui est utilisée pour la taxe d'aménagement (TA) à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 dans le cadre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement.

La surface de plancher (CROQUIS 1) est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

**Article L. 112-1 du code de l'urbanisme (remplacé par l'article L. 111-14 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016) :**  
« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ».

**Article R. 112-2 du code de l'urbanisme (remplacé par l'article R. 111-22 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016) :**

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant

sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

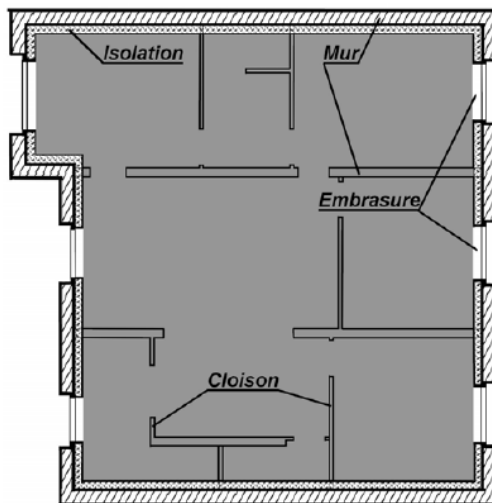
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

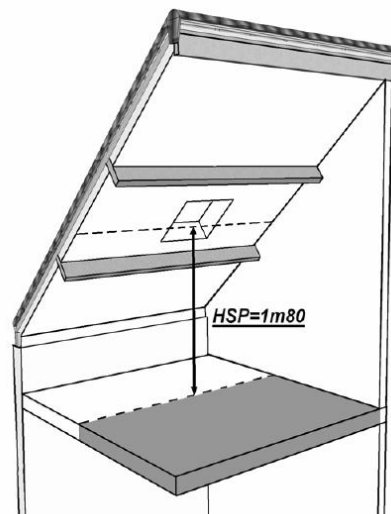
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Croquis 1



Croquis 13



Source : Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définies par le livre I du code de l'urbanisme