PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'AILLANTAIS EN BOURGOGNE

4 - Règlement

Élaboration du PLUi approuvée le 28/01/2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire approuvant **la modification simplifiée n°1 du PLUi le 25/02/2021**

Projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité – dossier soumis à enquête publique

CODRA

Sommaire

SOMMAIRE 3

DISPOSITIONS GENERALES 5

CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT 7
CONTENU DU REGLEMENT DU PLU 7
PORTEE D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 9
INSTALLATIONS CLASSEES (ICPE) 10
ADAPTATIONS MINEURES 10
ARCHEOLOGIE PREVENTIVE 10
RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION 12
APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS 12
APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE (AUTRES QUE LOTISSEMENT) 12
REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT 12
ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT 14
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES S'AGISSANT DES ZONES INONDABLES 15
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES S'AGISSANT DES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 15
LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT 16

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES 24

ZONE UA 26
ZONE UB 42
ZONE UE 57
ZONE UF 69
ZONE UJ 75
ZONE UR 81

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES A URBANISER 87

ZONE AUB 89
ZONE AUE 101

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES 111

ZONE A 113
ZONE N 127

ANNEXES AU REGLEMENT 139

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 140
LISTE DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE 143
CONSTRUCTION SUR TERRAINS ARGILEUX 144

Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal de la communauté de communes de l'Aillantais en Bourgogne.

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

CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

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

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

LES ZONES URBAINES

UA	Zone mixte centrale et souvent historique des principaux bourgs et villages présentant une densité élevée de bâti. Il existe un secteur UAa correspondant au centre-bourg d'Aillant-sur-Tholon et un secteur UAb correspondant aux centres-bourgs de Neuilly et de Villemer.
UB	Zone à dominante résidentielle comprenant essentiellement un tissu d'habitat individuel dans lequel prennent place ponctuellement des activités diverses. Il existe un secteur spécifique UBs correspondant au lotissement de la Brionnerie à Sommecaise et à l'entrée de village de la Ferté Loupière
UE	Zone dédiée aux activités économiques comprenant un secteur UEv correspondant aux principales emprises à caractère industriel au sein des bourgs ou villages.
UF	Zone urbaine regroupant les principaux grands équipements d'intérêt collectif
UJ	Zone urbaine de jardins à constructibilité limitée
UR	Zone urbaine des aires de service de l'autoroute A6

LES ZONES A URBANISER

AUB	Zone destinée à être urbanisée à court terme ou moyen terme, à vocation mixte mais à dominante résidentielle

AUE	zone destinée à être urbanisée à court terme ou moyen terme, à vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques. Il existe un secteur AUEc permettant l'installation d'activités commerciales dans la zone d'activités d'Aillant-sur-Tholon à Montholon

LA ZONE AGRICOLE

A	Zone agricole qui correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres– comprend des secteurs de hameaux à constructibilité limitée
Ap	Zone agricole protégée – globalement inconstructible
Azh	Zone agricole avec une forte probabilité de présence de milieux humides – inconstructible à l'exception des éventuels STECAL pour station de traitement des eaux usées

LA ZONE NATURELLE

N	Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels – comprend des secteurs de hameaux à constructibilité limitée
Nl	Zone naturelle de loisirs permettant l'aménagement et la construction de certains équipements d'intérêt collectif à constructibilité limitée
Nzh	Zone naturelle avec une forte probabilité de présence de milieux humides – inconstructible à l'exception des éventuels STECAL pour station de traitement des eaux usées
Nr	Zone naturelle des berges de rivières et rus - inconstructible

Le plan de zonage comprend en outre *:*

- La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées **(STECAL)** au sein des zones A et N.
- Le tracé de ***linéaires de préservation du commerce*** visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée sur la rue des Ponts, la Grande rue Saint-Antoine et la rue Saint-Martin à Aillant-sur-Tholon). En effet, au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les voies dans lesquelles est préservée ou développée la diversité commerciale.
- La délimitation des ***emplacements réservés*** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale (…) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation d'***espaces écologiques et/ou paysagers à protéger*** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières.
- La localisation de ***bâtiments remarquables protégés*** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux de la commune, font l'objet de prescriptions particulières.

- Les ***bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination***, au sein des zones A et N, au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme.
- Les ***espaces boisés classés*** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les ***périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)***, dans un rapport de compatibilité.

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

Le règlement comprend en annexe :

- La liste des emplacements réservés
- La liste du patrimoine bâti identifié
- Les recommandations de l'Etat quant aux constructions sur terrains argileux

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

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

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

Au titre de ces servitudes, le territoire de la communauté de communes de l'Aillantais en Bourgogne est particulièrement concerné par les règlementations suivantes :

- Périmètres de protection des monuments historiques (servitude AC1) : non reportés sur le plan de zonage mais fournis en annexe - les bâtiments concernés sont identifiables sur le plan de zonage
- Périmètre de protection des captages d'eau (servitude AS1) : non reportés mais fournis en annexe

Ainsi que les servitudes suivantes reportées en annexe du dossier de PLU :

- Monument naturel et site : place d'arme et son marronnier à Villemer (servitude AC2)
- Plan d'alignement de voies (servitude EL7);
- Canalisation de transport de gaz (servitude I3) ;
- Lignes à haute tension servitude (I4) ;

- Servitudes relatives aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique (servitude PM2) :
- Télécommunications - servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (servitude PT1) ;
- Télécommunications - servitudes de protection contre les obstacles applicables au voisinage des stations et sur le parcours de faisceaux hertziens (servitude PT2) ;
- Télécommunications - servitudes attachées aux réseaux de télécommunication (servitude PT3) ;
- Circulation aérienne - servitudes de dégagement (servitude T5).

INSTALLATIONS CLASSEES (ICPE)

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

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

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.
Le règlement du PLU a la faculté d'interdire certaines catégories d'ICPE, sans pour autant pouvoir les interdire par principe.

ADAPTATIONS MINEURES

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

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Au titre des articles L.425-11 et R.425-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article R.523-4 du code du patrimoine, le dossier joint à la demande de permis

comprend les pièces exigées à l'article R.523-9 de ce code. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article R523-18 de ce code sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION

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

APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS

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

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

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

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

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

REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés

d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

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

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

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Réalisation des places de stationnement des automobiles

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

En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire° :
- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,00 m

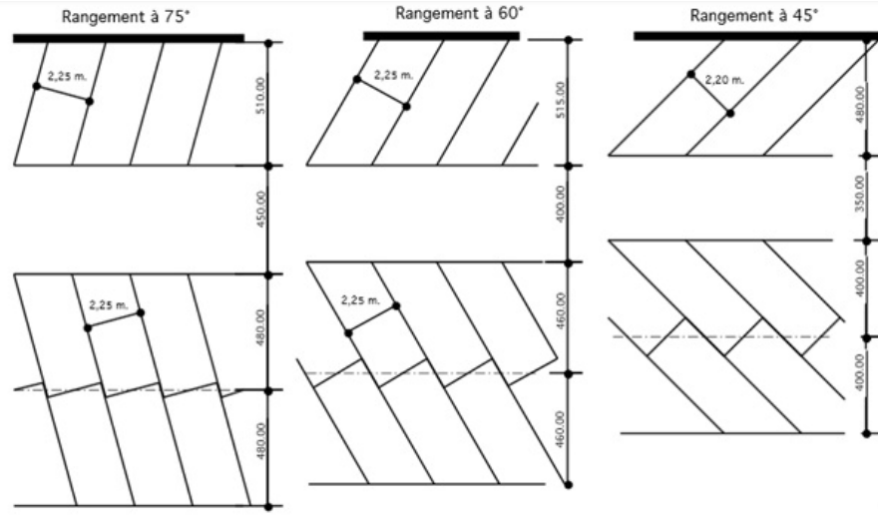
En cas de stationnement en épi 45° :
- Longueur : 4,80 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,20 mètres.
- Dégagement : 3,50 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens

En cas de stationnement en épi 60° :
- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres.
- Dégagement : 4,00 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens

En cas de stationnement en épi 75° :
- Longueur : 5,10 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres.
- Dégagement : 4,50 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens

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

Illustrations pour le stationnement en épi



Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

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

ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT

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

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES S'AGISSANT DES ZONES INONDABLES

Les zones inondables sont représentées graphiquement sur le document de zonage réglementaire.

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensembles des zones concernées, à l'exception des installations et ouvrages d'intérêt général :

Les nouvelles constructions sont interdites en zones agricole (A) et naturelle et forestière (N) et dans leurs différents secteurs.

Pour les constructions autorisées :

- La mise à la cote des plus hautes eaux connues du premier plancher des constructions est obligatoire (concertation avec la commune pour la définition de la cote ; en l'absence de cote : surélévation de 50 cm) ;
- Mise à la cote sur vide sanitaire aéré, vidangeable, inondable et non transformable ou sur pilotis ;
- Interdiction des sous-sols ;
- Respect d'un coefficient d'emprise au sol. L'emprise au sol, incluse dans la zone inondable, des constructions existantes et projetées par rapport à la surface de terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménager incluse dans la zone inondable sera au plus égale à :
    - 30 % dans le cas de construction à usage d'habitation et leurs annexes,
    - 40 % dans le cas de construction à usage d'activité économique et leurs annexes ;
- Ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants, et des cuves.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES S'AGISSANT DES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

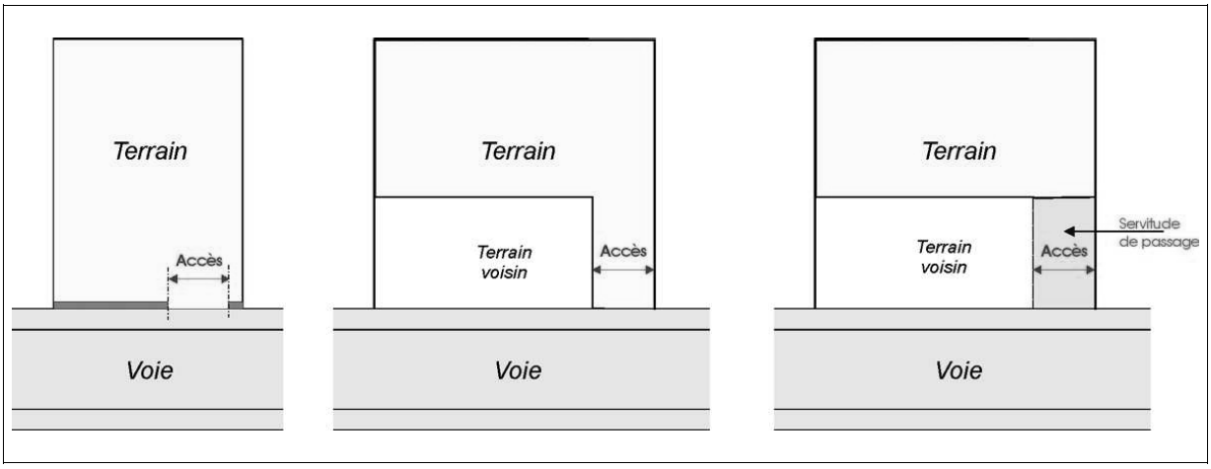
Les dispositions spécifiques liées à la présence de ces risques, à prendre en compte en matière de construction, sont rappelées en annexe du présent règlement.

Le code de la construction et de l'habitation prévoit des dispositions spécifiques concernant la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (articles L. 112-20 à L.112-25 et R.112-5 à R.112-10).

LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT

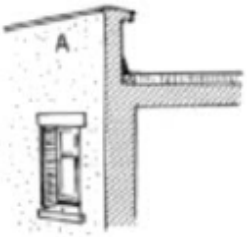
Accès

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



Acrotère

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

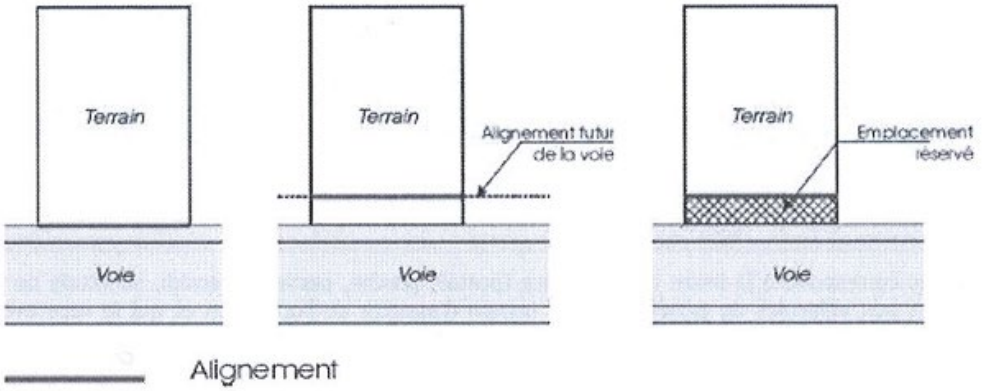


Affouillement- exhaussement

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

Alignement (bâtiment implanté à l')

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



Annexe

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

Auvent

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

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

Construction

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

Construction existante

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

Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 21 sous-destinations.

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (21)
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Cinéma ~~3.5. Hébergement hôtelier et touristique~~ 3.6. Hôtels 3.7. Autres hébergements touristiques
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition

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

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

- **Restauration :** constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros :** constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- ~~**Hébergement hôtelier et touristique :** constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.~~
- **Hôtels** : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **Autres hébergements touristiques** : recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **Cinéma :** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :** constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :** constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :** équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles :** constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs :** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public :** équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Industrie :** constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt :** constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau :** constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition :** constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Droit de préemption urbain (D.P.U.)

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

Egout de toit

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

Emprise au sol

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

Espaces libres

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

Espèce indigène (végétation)

Espèce présente naturellement dans la région en question

Espèce invasive (végétation)

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

Extension

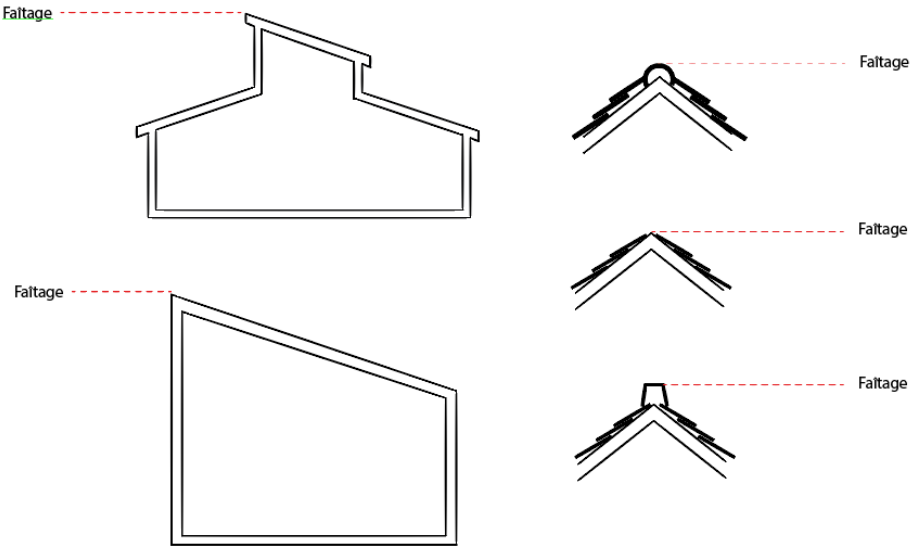
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

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

Faitage

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



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.

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.

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

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

Lotissement

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

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

Marge de recul

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

Marge de retrait

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

Modénature

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

Mur Pignon

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

Plantations

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

Terrain

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

Terrain naturel

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

Unité foncière

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

Voie de desserte

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

Voies ou emprises publiques

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

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

Dispositions applicables dans les zones urbaines

ZONE UA

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

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

Sont interdits :

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

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

Rappel au titre du SAGE et de la police de l'eau : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

Le règlement comprend des dispositions générales concernant les risques naturels d'inondation et de retrait-gonflement des sols argileux.

Une partie de la zone UA fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – pièce n°3 du dossier de PLU).

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

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'entrepôt et d'industrie sous conditions et dans les limites suivantes :
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;

  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;

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

En secteur UAa, en rez-de-chaussée des constructions concernées par un « Linéaire de préservation du commerce » repéré sur les plans de zonage (rue des Ponts, Grande rue Saint-Antoine et rue Saint-Martin à Aillant-sur-Tholon), ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Champ d'application

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

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

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par la façade secondaire (pignon).

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.

4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. Disposition alternative

4.2.1. Les constructions peuvent s'implanter en recul des voies et emprises publiques lorsque celle-ci est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment voisin préexistant ou lorsque la prise d'alignement prévue au 4.1.1. est assurée par une clôture constituée d'un mur plein d'1,60 mètre de hauteur.

4.3. Dispositions particulières

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

4.3.2. Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.

4.3.3. Les dispositions 4.1.1 et 4.2.1. ne s'appliquent pas aux constructions annexes pour lesquelles l'implantation est libre.

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

Champ d'application

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

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

5.1. Dispositions générales

5.1.1. Les constructions principales peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 3,00 mètres.

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

5.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

5.2. Dispositions particulières

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

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

Non réglementé.

Article UA-7 : Emprise au sol des constructions

7.1. Dispositions générales

7.1.1. L'emprise au sol des nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'industrie et d'entrepôt est limitée à 200 m² par unité foncière.

7.1.2. L'emprise au sol des extensions des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'industrie et d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 200 m² par unité foncière.

7.1.3. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m² par unité foncière.

Article UA-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

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

8.1. Dispositions générales

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

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

8.1.1. Dans le reste de la zone UA, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

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

8.2. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

9.1. Dispositions générales

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

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

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

9.1.4. Aspect des matériaux :

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

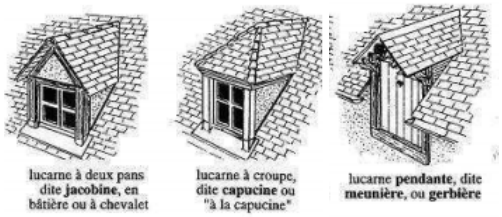
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les revêtements et l'emploi de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (tons pierre, terre cuite, ocre …).
- Les constructions en rondins sont interdites.

9.1.5. Façades :

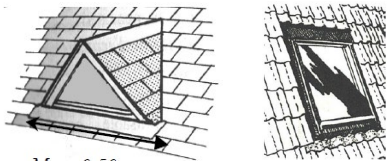
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, …) y compris avec les baies de toiture.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans le cas d'une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

9.1.6. Toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect papier goudronné, fibrociment ou tôle ondulée sont interdites, à l'exception des abris de jardin.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Ils ne sont pas soumis aux exigences de couleurs.
- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente supérieure ou égale à 35°. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, aux vérandas ainsi qu'aux extensions inférieures à 25 m² d'emprise.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- La couverture des constructions doit avoir l'aspect de la tuile à pureau plat (20 unités/m² au minimum) de ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.



- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées ainsi que les outeaux inférieurs ou égales à 80 cm de largeur en base. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.



- Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans le cas d'une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

9.1.7. Les clôtures sur rue :

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,50 mètres
- Les clôtures seront constituées soit :
  - de végétation doublée de grillage ou barreaudage vertical posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 1,00 mètre.
  - ou d'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre. Dans ce cas, les piliers et portails pourront atteindre 2,00 mètres.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou en brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La création de baies de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale.

- Les couvertures existantes constituées de tuiles de Bourgogne seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux.

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

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes.

- La création de baies de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale.

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

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

10.1. Dispositions générales

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

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

- Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;

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

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

Non réglementé.

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

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

12.1. Dispositions générales

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

12.1.2. A l'exception des secteurs UAa et UAb, au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.1.3. Les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² ne sont pas soumises à la disposition 12.1.2.

12.1.4. Les unités foncières dont la superficie est comprise entre plus de 200 m² et moins de 300 m² ne sont pas soumises à la disposition 12.1.2. Cependant, 10% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

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

12.2.2. La plantation d'un arbre est imposée pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 mètres de profondeur.

12.2.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

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

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

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

13.1. Vergers et espaces boisés

13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.

13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

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

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

13.2. Haies protégées :

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

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

13.3. Arbres isolés protégés

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

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

13.4. Chemins protégés

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

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

14.1. Dispositions générales

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

14.1.2. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de

manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.

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

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

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Champ d'application

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

15.1. Dispositions générales

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

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

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)
Logement	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, …)	1 place pour 3 chambres
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle, bureaux	Aucune
Industrie , entrepôt, hôtels, autres hébergements touristiques, ~~hébergement hôtelier et touristique~~	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés

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

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de 4 m² de locaux pour les vélos.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

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

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.2.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

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

17.2. Assainissement des eaux usées

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

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

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

17.3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

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

17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ZONE UB

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

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

Sont interdits :

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

En complément pour le secteur **UBs**, sont également interdites les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, ~~d'hébergement hôtelier et touristique~~, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de cinéma ainsi que les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

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

Rappel au titre du SAGE et de la police de l'eau : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

Le règlement comprend des dispositions générales concernant les risques naturels d'inondation et de retrait-gonflement des sols argileux.

Une partie de la zone UB fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – pièce n°3 du dossier de PLU).

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

- A l'exception du secteur UBs, les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'entrepôt et d'industrie sous conditions et dans les limites suivantes :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;

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

Non réglementé.

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

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Champ d'application

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

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

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 10,00 mètres en secteur UBs.

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.

4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. Disposition alternative, à l'exception du secteur UBs,

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

4.3. Dispositions particulières, à l'exception du secteur UBs

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

4.3.2. Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.

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

Champ d'application

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

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

5.1. Dispositions générales

5.1.1. A l'exception du secteur **UBs**, les constructions principales peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 3,00 mètres.

5.1.2. Dans le secteur **UBs**, les constructions principales s'implanteront en retrait des limites séparatives. Le retrait :

- doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4,00 mètres.
- en cas de baie réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

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

5.1.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

5.2. Dispositions particulières, à l'exception du secteur UBs

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

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

6.1. Dispositions applicables uniquement en secteur UBs

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à cinq fois la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 30 mètres.

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

Article UB-7 : Emprise au sol des constructions

7.1. Dispositions générales

7.1.1. L'emprise au sol des nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'industrie et d'entrepôt est limitée à 200 m² par unité foncière.

7.1.2. L'emprise au sol des extensions des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'industrie et d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 200 m² par unité foncière.

7.1.3. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m² par unité foncière.

Article UB-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

8.1. Dispositions générales

8.1.1. A l'exception du secteur UBs, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

8.1.2. En secteur UBs, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

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

8.2. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

9.1. Dispositions générales

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

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

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

9.1.4. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les revêtements et l'emploi de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (tons pierre, terre cuite, ocre …).
- Les constructions en rondins sont interdites.

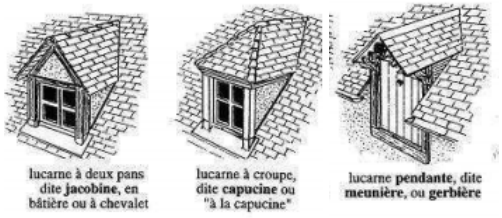
9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, …) y compris avec les baies de toiture.

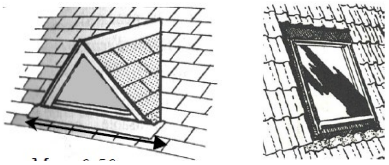
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans le cas d'une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

9.1.6. Toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect papier goudronné, fibrociment ou tôle ondulée sont interdites, à l'exception des abris de jardin.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Ils ne sont pas soumis aux exigences de couleurs.
- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente supérieure ou égale à 35°. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, aux vérandas ainsi qu'aux extensions inférieures à 25 m² d'emprise.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- La couverture des constructions doit avoir l'aspect de la tuile à pureau plat (20 unités/m² au minimum) de ton rouge vieilli ou flammé à brun. Toutefois, dans le secteur UBs situé en entrée de ville de la Ferté Loupière les toitures seront exclusivement constituées de tuiles de Bourgogne (60 à 75 unités/m²).
- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.



- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées ainsi que les outeaux inférieurs ou égales à 80 cm de largeur en base. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.



- Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans le cas d'une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

9.1.7. Les clôtures sur rue :

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,50 mètres
- Les clôtures seront constituées soit :
  - de végétation doublée de grillage ou barreaudage vertical posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 1,00 mètre.
  - ou d'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre. Dans ce cas, les piliers et portails pourront atteindre 2,00 mètres.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

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

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

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes

(meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes.
- La création de baies de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale.

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

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

10.1. Dispositions générales

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

10.1.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
- Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

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

Non réglementé.

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

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

12.1. Dispositions générales

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

12.1.2. Au moins 35% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre. En secteur UBs, ce taux est porté à 80%.

12.1.3. A l'exception du secteur UBs, les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² ne sont pas soumises à la disposition 12.1.2.

12.1.4. A l'exception du secteur UBs, les unités foncières dont la superficie est comprise entre plus de 200 m² et moins de 300 m² ne sont pas soumises à la disposition 12.1.2. Cependant,20% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

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

12.2.2. La plantation d'un arbre est imposée pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 mètres de profondeur.

12.2.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

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

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

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

13.1. Vergers et espaces boisés

13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.

13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

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

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

13.2. Haies protégées

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

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

13.3. Arbres isolés protégés

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

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

13.4. Chemins protégés

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

13.5. Mares protégées

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

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

14.1. Dispositions générales

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

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

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

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

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Champ d'application

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

15.1. Dispositions générales

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

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

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)
Logement	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, …)	1 place pour 3 chambres
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle, bureaux	1 place pour 15 m² de surface de plancher
Industrie , entrepôt, hôtels, autres hébergements touristiques, ~~hébergement hôtelier et touristique~~	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3

logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de 4 m² de locaux pour les vélos.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

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

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.1.3. Les voies à créer devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
- Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5,00 mètres pour les voies à double-sens et 3,50 mètres pour les voies à sens unique
- Avoir a minima un trottoir pour les piétons ou cheminements protégés de 1,5 mètres de largeur minimum.
- Avoir une bande d'accotement ou 2nd trottoir de 0,50 m de largeur minimum.

D'autres solutions pourront être trouvées, si la configuration de l'unité foncière ne permet par la réalisation des profils exigés et s'il est démontré que les aménagements envisagés (voie partagée par exemple) permettent d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.2.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

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

17.2. Assainissement des eaux usées

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

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

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

17.3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

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

17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.4.3. Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée devront être équipées d'un système d'éclairage public.

ZONE UE

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- A l'exception du secteur UEv, les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activité de service avec accueil d'une clientèle ainsi que celles à destination ~~d'hébergement hôtelier et touristique~~ d'hôtels, d'autres hébergements touristiques,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières.

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

Rappel au titre du SAGE et de la police de l'eau : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

Le règlement comprend des dispositions générales concernant les risques naturels d'inondation et de retrait-gonflement des sols argileux.

Une partie de la zone UE fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – pièce n°3 du dossier de PLU).

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;

- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

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

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

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

Non réglementé.

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

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques. Ce recul est porté à 15 mètres, s'il s'agit d'une voie départementale.

4.1.2. En secteur UEv, Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques. Ce recul est porté à 7,50 mètres, s'il s'agit d'une voie départementale.

4.1.3. Les constructions doivent s'implanter en recul de 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.

4.2. Dispositions particulières-exceptions

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

4.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

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

5.1. Dispositions générales

5.1.1. Les constructions s'implanteront en retrait de toutes limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieur à 5,00 mètres.

5.1.2. Les parties enterrées des constructions, les rampes pour personnes à mobilité réduite ainsi que les perrons non clos et les escaliers d'accès dont la hauteur est inférieure à 60 cm ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.

5.2. Dispositions particulières

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

5.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

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

Non réglementé.

Article UE-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE-8 : Hauteur des constructions

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 15 mètres.

8.1.2. Dans le secteur UEv, la hauteur maximale totale des constructions est fixée à 9 mètres.

8.1.3. Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées et autres édicules techniques industriels ou assimilés ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
- les garde-corps.

8.2. Dispositions particulières

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

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

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

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

9.1. Dispositions générales

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

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

9.1.3. Aspect des matériaux, couleurs :

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

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les constructions en rondins sont interdites.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, …) y compris avec les baies de toiture.

9.1.4. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Ils ne sont pas soumis aux exigences de couleurs.

9.1.5. Les clôtures :

- Les clôtures seront constituées de végétation doublée de grillage ou barreaudage verticale posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 1,60 mètre.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

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

Sans objet

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

Non réglementé.

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

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

12.1. Dispositions générales

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

12.1.2. Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

12.2.1. La plantation d'un arbre est imposée pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 mètres de profondeur.

12.2.2. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

12.2.3. La marge de recul en façade des voies départementales devront recevoir un traitement paysager incluant la plantation d'arbres et d'arbustes. En aucun cas, cette marge ne pourra être utilisée comme aire de dépôt et/ou stockage.

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

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

Non réglementé.

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

14.1. Dispositions générales

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

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

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

14.1.4. Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface supérieure à 50 m², doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public ou le milieu naturel.

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

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Champ d'application

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

15.1. Dispositions générales

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

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

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)
Bureaux	1 place pour 20 m² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 250 m² de surface de plancher
Restauration	1 place pour 20 m² de surface de plancher
Industrie	1 place pour 200 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place pour 2 employés
Entrepôt	1 place pour 500 m² de surface de plancher jusqu'à 5 000 m², puis 1 place pour 1000 m² au-delà, avec au minimum 1 place pour 2 employés

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

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

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

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 4 m².

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

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Commerce de gros	1 aire de 4 m² par tranche de 500 m² de surface de plancher
Restauration	1 aire de 4 m²
Industrie	1 aire de 4 m² par tranche de 500 m² de surface de plancher
Entrepôt	1 aire de 4 m² par tranche de 2000 m² de surface de plancher

Section 3 : Equipements et réseaux

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

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

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.1.3. Les voies à créer devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5,50 mètres pour les voies à double-sens et 3,50 mètres pour les voies à sens unique
- Avoir a minima un trottoir pour les piétons ou cheminements protégés de 2 mètres de largeur minimum.
- Avoir une bande d'accotement ou 2nd trottoir de 1,50 m de largeur minimum.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.2.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

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

17.2. Assainissement des eaux usées

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

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par

une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. LE cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

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

17.3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

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

17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ZONE UF

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

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

Sont interdits :

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

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

Le règlement comprend des dispositions générales concernant les risques naturels d'inondation et de retrait-gonflement des sols argileux.

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article UF-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UF-8 : Hauteur des constructions

8.1. Dispositions générales

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

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

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

9.1. Dispositions générales

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

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

9.1.3. Aspect des matériaux, couleurs :

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

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les constructions en rondins sont interdites.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, …) y compris avec les baies de toiture.

9.1.4. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Ils ne sont pas soumis aux exigences de couleurs.

9.1.5. Les clôtures :

- Les clôtures seront constituées de végétation doublée de grillage ou barreaudage verticale posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 1,60 mètre.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

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

Sans objet

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

Non réglementé.

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

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

12.1. Dispositions générales

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

12.1.2. Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

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

Non réglementé.

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

14.1. Dispositions générales

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

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

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

14.1.4. Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface supérieure à 50 m², doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public ou le milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

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

Section 3 : Equipements et réseaux

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

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

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.2.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

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

17.2. Assainissement des eaux usées

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

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

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

17.3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

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

17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ZONE UJ

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

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

Sont interdits :

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

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

Le règlement comprend des dispositions générales concernant les risques naturels d'inondation et de retrait-gonflement des sols argileux.

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

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

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

Non réglementé.

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

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article UJ-7 : Emprise au sol des constructions

7.1. Dispositions générales

7.1.1. L'emprise au sol totale cumulée des constructions est limitée à 50 m² par unité foncière ou 10% de l'unité foncière, sans pouvoir excéder 80 m² par unité foncière.

7.1.2. L'emprise au sol des locaux nécessaires à l'entretien et à la gestion des jardins est limitée à 15 m² par unité foncière.

7.1.3. L'emprise au sol des garage est limitée à 25 m² par unité foncière.

Article UJ-8 : Hauteur des constructions

8.1. Dispositions générales

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

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

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

9.1. Dispositions générales

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

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

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

9.1.4. Aspect des matériaux :

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

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les revêtements et l'emploi de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (tons pierre, terre cuite, ocre …).
- Les constructions en rondins sont interdites.

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

9.1.6. Toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Ils ne sont pas soumis aux exigences de couleurs.

9.1.7. Les clôtures sur rue :

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, à l'exception des piliers et portails qui peuvent teindre 2,50 mètres
- Les clôtures seront constituées soit :
  - de végétation doublée de grillage ou barreaudage vertical posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 1,00 mètre.
  - ou d'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre. Dans ce cas, les piliers et portails pourront atteindre 2,00 mètres.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.

9.1.8. Toutes clôtures :

- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm minimum, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

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

13.1. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm minimum, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

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

13.3. La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, …) des mares protégées identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits.

13.4. L'intégrité des chemins identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doit être maintenue ou restaurée (largeur, qualité du sol, plantations).

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

14.1. Dispositions générales

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

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Non réglementé.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ZONE UR

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

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

Sont interdits :

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

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

Le règlement comprend des dispositions générales concernant les risques naturels d'inondation et de retrait-gonflement des sols argileux.

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

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

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

Non réglementé.

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

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article UR-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UR-8 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

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

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

9.1. Dispositions générales

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

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

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

9.1.4. Aspect des matériaux :

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

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, …) y compris avec les baies de toiture.

9.1.6. Toitures :

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

14.1. Dispositions générales

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

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

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

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

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Non réglementé.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

Non réglementé.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

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

17.2. Assainissement des eaux usées

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

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

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

17.3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

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

Dispositions applicables dans les zones à urbaniser

ZONE AUB

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

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

Sont interdits :

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

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

Rappel au titre du SDAGE et de la police de l'eau : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

Le règlement comprend des dispositions générales concernant les risques naturels d'inondation et de retrait-gonflement des sols argileux.

Les zones AUB font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – pièce n°3 du dossier de PLU)

Les constructions, installations, aménagements et travaux non interdits, ne sont autorisés que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Non réglementé.

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

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises publiques.

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.

4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. Disposition alternative

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

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

Champ d'application

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

- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

5.1. Dispositions générales

5.1.1. Les constructions principales peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 3,00 mètres.

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

5.1.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

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

Non réglementé.

Article UB-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUB-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

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

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

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

9.1. Dispositions générales

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

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

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

9.1.4. Aspect des matériaux :

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

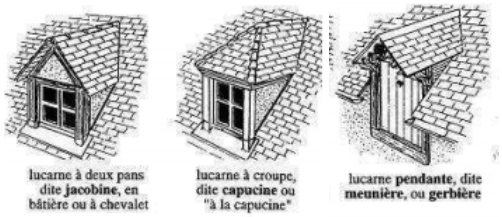
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les revêtements et l'emploi de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (tons pierre, terre cuite, ocre …).
- Les constructions en rondins sont interdites.

9.1.5. Façades :

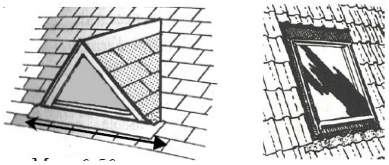
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, …) y compris avec les baies de toiture.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans le cas d'une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

9.1.6. Toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect papier goudronné, fibrociment ou tôle ondulée sont interdites, à l'exception des abris de jardin.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Ils ne sont pas soumis aux exigences de couleurs.
- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente supérieure ou égale à 35°. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, aux vérandas ainsi qu'aux extensions inférieures à 25 m².
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- La couverture des constructions doit avoir l'aspect de la tuile à pureau plat (20 unités/m² au minimum) de ton rouge vieilli ou flammé à brun. Toutefois, dans le secteur UBs situé en entrée de ville de la Ferté Loupière les toitures seront exclusivement constituées de tuiles de Bourgogne (60 à 75 unités/m²).
- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.



- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées ainsi que les outeaux inférieurs ou égales à 80 cm de largeur en base. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.



- Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans le cas d'une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

9.1.7. Les clôtures sur rue :

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,50 mètres.
- Les clôtures seront constituées soit :
  - de végétation doublée de grillage ou barreaudage vertical posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 1,00 mètre.
  - ou d'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre. Dans ce cas, les piliers et portails pourront atteindre 2,00 mètres.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

12.1. Dispositions générales

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

12.1.2. Au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.1.3. Les unités foncières dont la superficie est inférieure à 300 m² ne sont pas soumises à la disposition 12.1.2. Cependant, 20% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.2. Plantations et aménagements paysagers, aires de jeux et de loisirs

12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département. Cette disposition ne s'applique pas pour les parties de terrains situées en zone d'aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.

12.2.2. La plantation d'un arbre est imposée pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 mètres de profondeur. Cette disposition ne s'applique pas pour les parties de terrains situées en zone d'aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.

12.2.3. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 12 lots ou 12 logements, 5% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espace libre commun et recevra un traitement végétal adapté et/ou une aire de jeux équipée.

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

Non réglementé.

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

14.1. Dispositions générales

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

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

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

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

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Champ d'application

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

15.1. Dispositions générales

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

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

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)
Logement	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, …)	1 place pour 3 chambres
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle, bureaux	1 place pour 15 m² de surface de plancher
Hôtels, autres hébergements touristiques, ~~hébergement hôtelier et touristique~~	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés

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

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de 4 m² de locaux pour les vélos.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

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

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.1.3. Les voies à créer devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
- avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5,00 mètres pour les voies à double-sens et 3,50 mètres pour les voies à sens unique ;
- avoir a minima un trottoir pour les piétons ou cheminements protégés de 1,5 mètres de largeur minimum ;
- avoir une bande d'accotement ou 2nd trottoir de 0,50 m de largeur minimum.

D'autres solutions pourront être trouvées, si la configuration de l'unité foncière ne permet par la réalisation des profils exigés et s'il est démontré que les aménagements envisagés (voie partagée par exemple) permettent d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.2.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

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

17.2. Assainissement des eaux usées

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

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

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

17.3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

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

17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.4.3. Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée devront être équipées d'un système d'éclairage public.

ZONE AUE

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- A l'exception du secteur AUEc, les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail ;
- Les constructions à destination d'activité de service avec accueil d'une clientèle ainsi que celles à destination ~~d'hébergement hôtelier et touristique~~ d'hôtels et d'autres hébergements touristiques;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières.

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

Rappel au titre du SDAGE et de la police de l'eau : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

Le règlement comprend des dispositions générales concernant les risques naturels d'inondation et de retrait-gonflement des sols argileux.

Les zones AUE font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – pièce n°3 du dossier de PLU).

Les constructions, installations, aménagements et travaux non interdits, ne sont autorisés qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

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

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

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

Non réglementé.

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

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques. Ce recul est porté à 15 mètres, s'il s'agit d'une voie départementale.

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.

4.2. Dispositions particulières-exceptions

4.2.1. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

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

5.1. Dispositions générales

5.1.1. Les constructions s'implanteront en retrait de toutes limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieur à 5,00 mètres.

5.1.2. Les parties enterrées des constructions, les rampes pour personnes à mobilité réduite ainsi que les perrons non clos et les escaliers d'accès dont la hauteur est inférieure à 60 cm ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

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

Non réglementé.

Article AUE-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUE-8 : Hauteur des constructions

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 15 mètres.

8.1.2. Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées et autres édicules techniques industriels ou assimilés ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
- Les garde-corps.

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

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

9.1. Dispositions générales

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

terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.

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

9.1.3. Aspect des matériaux, couleurs :

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

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les constructions en rondins sont interdites.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, …) y compris avec les baies de toiture.

9.1.4. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Ils ne sont pas soumis aux exigences de couleurs.

9.1.5. Les clôtures :

- Les clôtures seront constituées de végétation doublée de grillage ou barreaudage verticale posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 1,60 mètre.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

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

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

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

12.1. Dispositions générales

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

12.1.2. Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

12.2.1. La plantation d'un arbre est imposée pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 mètres de profondeur.

12.2.2. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

12.2.3. La marge de recul en façade des voies départementales devra recevoir un traitement paysager incluant la plantation d'arbres et d'arbustes. En aucun cas, cette marge ne pourra être utilisée comme aire de dépôt et/ou stockage.

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

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

Non réglementé.

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

14.1. Dispositions générales

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

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

14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre,

plantations, …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc…).

14.1.4. Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface supérieure à 50 m², doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public ou le milieu naturel.

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

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Champ d'application

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

15.1. Dispositions générales

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

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

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 35 m² de surface de plancher
Bureaux	1 place pour 20 m² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 250 m² de surface de plancher
Restauration	1 place pour 20 m² de surface de plancher

Industrie	1 place pour 200 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place pour 2 employés
Entrepôt	1 place pour 500 m² de surface de plancher jusqu'à 5 000 m², puis 1 place pour 1000 m² au-delà, avec au minimum 1 place pour 2 employés

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

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

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

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 4 m².

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

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Artisanat et commerce de détail	1 aire de 4 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Commerce de gros	1 aire de 4 m² par tranche de 500 m² de surface de plancher
Restauration	1 aire de 4 m²
Industrie	1 aire de 4 m² par tranche de 500 m² de surface de plancher
Entrepôt	1 aire de 4 m² par tranche de 2000 m² de surface de plancher

Section 3 : Equipements et réseaux

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

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

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.1.3. Les voies à créer devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5,50 mètres pour les voies à double-sens et 3,50 mètres pour les voies à sens unique
- Avoir à minima un trottoir pour les piétons ou cheminements protégés de 2 mètres de largeur minimum.
- Avoir une bande d'accotement ou 2nd trottoir de 1,50 m de largeur minimum.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.2.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

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

17.2. Assainissement des eaux usées

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

17.2.2. Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. LE cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

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

17.3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

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

17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

Dispositions applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières

ZONE A

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

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

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article A2.
- Les aérogénérateurs non domestiques, en secteur Ap et Azh.

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

Le règlement comprend des dispositions générales concernant les risques naturels d'inondation et de retrait-gonflement des sols argileux.

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

Zone A, tous secteurs :

- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.), sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

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

Zone A, à l'exception des secteurs Ap et Azh :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions, installations et aménagements à destination d'entrepôts et de locaux commerciaux liés à une activité agricole et lorsqu'ils permettent le développement d'une

activité de transformation, de conditionnement ou de vente des produits issus de l'exploitation agricole et implantée sur la même unité foncière ;

- Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les installations de production d'énergie renouvelable issue de l'exploitation agricole.
- Les locaux accessoires aux exploitations agricoles correspondant à l'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son exploitation ;
  - dans la limite d'une construction par exploitation.
- Les extensions des habitations existantes et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - dans la limite de 20 m² ou 20% de surface de plancher supplémentaire par construction, sans excéder 60 m² par unité foncière;
  - dans un périmètre de 15 mètres maximum depuis les façades principales ou secondaires des bâtiments existants.

Zone A, dont secteur Ap, à l'exception du secteur Azh :

- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le règlement.
- Les destinations habitation, hôtels, autres hébergements touristiques, ~~hébergement hôtelier et touristique~~, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle ainsi que l'artisanat et le commerce de détail, lorsqu'elles procèdent d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Secteur Azh :

Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :

- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

STECAL « A5 » et « A7 » de centre équestre :

L'édification de toute construction technique agricole ainsi que les manèges, hangars, boxes à chevaux et écuries, les constructions à destination d'habitation, d'hébergement touristique et d'accueil du public liées et nécessaires au fonctionnement du site ainsi que les aménagements et installations liées.

STECAL « A6 » :

Les constructions et installations à destination d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.

STECAL « A12 », « A14 » et « A15 » correspondant aux stations de traitement des eaux usées de Volgré, Aillant-sur-Tholon et Poilly-sur-Tholon :

Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés correspondant aux stations de traitement des eaux usées ainsi que les aménagements directement nécessaires.

STECAL «A13 » correspondant à la station d'adduction d'eau potable de Valravillon :

Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés correspondant à l'adduction et au traitement de l'eau potable ainsi que les aménagements directement nécessaires.

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

Non réglementé.

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

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques. Ce recul est porté à 15 mètres s'il s'agit d'une voie départementale.

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.

4.1.3. Les nouvelles constructions à destination d'habitation doivent s'implanter en recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A6.

4.2. Dispositions particulières-exceptions

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

4.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

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

5.1. Dispositions générales

5.1.1. Les constructions s'implanteront en retrait de toutes limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieur à 3,00 mètres.

5.2. Dispositions particulières

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

5.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

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

Non réglementé.

Article A-7 : Emprise au sol des constructions

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Le total cumulé de l'emprise au sol des extensions et des annexes des habitations existantes est limité à 40 m² ou à 40% de l'emprise au sol de l'habitation initiale, sans être supérieur à 80 m².

7.1.2. Le total cumulé de l'emprise au sol des constructions et installations à destination d'entrepôts et de locaux commerciaux permettant le développement d'une activité de transformation, de conditionnement ou de vente des produits issus de l'exploitation est limitée à 300 m² par unité foncière.

7.1.3. Dans les STECAL « A5 » et « A7 », l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

7.1.3. Dans les STECAL « A6 », l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

7.1.4. Dans les STECAL « A12 », « A13 » « A14 » et « A15 », l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.

Article A-8 : Hauteur des constructions

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale des locaux accessoires à vocation d'habitation et des extensions des habitations existantes est fixée à :

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

8.1.2. La hauteur maximale totale des annexes des habitations est fixée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère .

8.1.3. La hauteur maximale des bâtiments des STECAL « A5 », « A6 » et « A7 » est fixée à 9 mètres au faîtage.

8.1.4. La hauteur maximale des bâtiments des STECAL « A12 », « A13 », « A14 » et « A15 » est fixée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

8.2. Dispositions particulières

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

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

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

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

9.1. Dispositions générales

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

9.1.2. L'implantation en crête des bâtiments agricoles est interdite. Les décaissements éventuellement importants nécessaires afin de limiter l'impact de certains bâtiments sur le paysage sont autorisés.

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

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

9.1.5. Aspect des matériaux :

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

utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (tons pierre, terre cuite, ocre …).

9.1.6. Façades :

Tous bâtiments :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les constructions en rondins sont interdites.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, …) y compris avec les baies de toiture.

Bâtiments techniques et agricoles

- Les bardages d'aspect métallique et les bardages en bois devront être de couleurs brunes comprises dans les codes RAL 8001 à 8008 ou beiges comprises dans les codes RAL 1000, 1001,1015 ou 1019 ou vertes comprises dans les codes RAL 6002, 6011 ou 6021. Les bardages en bois peuvent être laissés à l'état naturel de façon à prendre une patine grise.
- Si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la hauteur du bardage ou à 1 mètre pour les bâtiments dont la hauteur de façade bardée est inférieure à 3 mètres.

Bâtiments d'habitation :

- Les bardages d'aspect tôle sont interdits

9.1.7. Toitures

Tous bâtiments :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Ils ne sont pas soumis aux exigences de couleurs.

Bâtiments techniques et agricoles

- La couverture des constructions techniques et bâtiments à destination agricole nécessitant une toiture comportera au minimum 2 pans réalisés dans les tons rouges vieillis à brun ou vert (compris pour le vert dans les codes RAL 6001 ou 6011 à 6014).
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments accolés à un autre bâtiment.
- L'utilisation de matériaux translucide ou transparent est autorisée.

Bâtiments d'habitation

- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente supérieure ou égale à 35°. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, au vérandas ainsi qu'aux extensions inférieures à 25 m² d'emprise.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- La couverture de la construction à destination d'habitation doit avoir l'aspect de la tuile à pureau plat (20 unités/m² au minimum) de ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les lucarnes retroussées dite « chien assis » ainsi que les lucarnes rampantes sont interdites.
- L'aspect tôle ondulée est interdit.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou en brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Les couvertures existantes constituées de tuiles de Bourgogne seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux.

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

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

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

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

10.1. Dispositions générales

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

12.1. Dispositions générales

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

12.2.2. Les nouveaux bâtiments agricoles de plus de 50 m² ainsi que les aires de dépôt et de stockage entraînant des nuisances doivent être accompagnés de la plantation d'une haie multi-strates. Ces plantations prendront place sur au moins 50% du linéaire de façade et sur une largeur minimale de 2 mètres. Le regroupement en bosquets est autorisée. Dans ce cas la superficie des bosquets doit au minimum correspondre à celle exigible au titre du linéaire.

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

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

13.1. Vergers et espaces boisés

13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.

13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée.

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

13.2. Haies protégées :

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

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

13.3. Arbres isolés protégés

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

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

13.4. Chemins protégés

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

13.5. Mares protégées

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

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

14.1. Dispositions générales

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

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

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

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

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

16.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

17.1.2. Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

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

17.2. Assainissement des eaux usées

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

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

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

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et bâtiments dont le changement de destination est autorisé :

Les conditions de desserte par les réseaux doivent répondre aux exigences suivantes :

17.3.1. La prise en compte de l'ensemble des besoins générés par les constructions et installations à réaliser et par la fréquentation attendue est obligatoire dans le dimensionnement des infrastructures à réaliser.

17.3.2. Assainissement des eaux usées **:** en l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les constructions et installations requérant un assainissement des eaux usées devront être raccordées à un ou plusieurs dispositifs d'assainissement non collectif homologués, éventuellement regroupés ou bien à un dispositif de traitement collectif privé réalisé sur l'unité foncière.

17.3.3. Eau potable **:** les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être raccordées au réseau de distribution d'eau potable. Dans le cas où l'estimation des besoins excède les capacités du réseau public desservant l'unité foncière ou en l'absence de réseau public :

- l'alimentation peut être assurée en totalité ou partiellement soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.
- Si nécessaire, des solutions visant à renforcer le niveau de desserte seront recherchées et réalisées sur l'unité foncière : dispositif de stockage, surpresseur (…)

17.3.4. Défense incendie : les canalisations, réservoirs ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur et réalisés sur l'unité foncière.

17.3.5. Electricité : en l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la qualité et la puissance de l'alimentation électrique devront être assurées par des dispositifs garantissant l'autonomie partielle ou complète du site et réalisés sur l'unité foncière.

ZONE N

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

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

Sont interdits :

- Les aérogénérateurs non domestiques,
- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article N2.

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

Le règlement comprend des dispositions générales concernant les risques naturels d'inondation et de retrait-gonflement des sols argileux.

Une partie de la zone N fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – pièce n°3 du dossier de PLU).

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

Zone N, tous secteurs

- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière présente sur le terrain sur lequel ils sont implantés.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Zone N, sauf secteurs Nzh et Nr

- Les constructions à destination d'exploitation forestière sous réserve d'une bonne intégration paysagère

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations ou activités autorisées dans la zone.

Zone N, sauf secteurs NL, Nzh

- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas le caractère naturel et la qualité paysagère du site. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le règlement.
- Les destinations habitation, ~~hébergement hôtelier et touristique~~ hôtels, autres hébergements touristiques, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle ainsi que l'artisanat et le commerce de détail, lorsqu'elles procèdent d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ne pas compromettre le caractère naturel ou la qualité paysagère du site ;
  - dans la limite de 20 m² ou 20% de surface de plancher supplémentaire par construction, sans excéder 60 m² par unité foncière;
  - dans un périmètre de 15 mètres maximum depuis les façades principales ou secondaires des bâtiments existants.

Secteur NL exclusivement :

Dès lors qu'ils ne qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière présente sur l'unité foncière sur laquelle ils sont implantés :

- Les aménagements et installations à vocation de sports ou loisirs, ainsi que les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.
- Les locaux techniques et sanitaires nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.

Secteurs Nzh et Nr :

Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces naturels ou à leur ouverture au public et sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :

- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

STECAL « N9 », « N10 », « N11 », « N16 », « N17 » et « N18 » correspondant aux stations de traitement des eaux usées de La Ferté-Loupière, Saint-Aubin Château-Neuf, Merry-la-Vallée, Saint-Maurice Thizouaille, Senan et Valravillon :

Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés correspondant aux stations de traitement des eaux usées ainsi que les aménagements directement nécessaires.

STECAL « N1 », « N2 », « N3 » et « N4 » du secteur du golf de Roncemay :

Lorsqu'ils sont situés en dehors des espaces boisés et qu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides et aux mares :

- STECAL « N1 » : constructions à destination ~~d'hébergement hôtelier et touristique~~, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques et d'équipements de sports et de loisirs,
- STECAL « N2 » : constructions à destination d'habitation liées et nécessaires aux STECAL N1, N3 et N4 (logement du personnel), d'hôtels et d'autres hébergements touristiques,
- STECAL « N3 » : constructions à destination de restauration, d'artisanat et commerce de détail, d'équipements sportifs, d'hébergements, ainsi que toutes constructions techniques, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des STECAL N1, N2 et N3,
- STECAL « N4 » : constructions à destination ~~d'hébergement hôtelier et touristique~~, d'hôtels et d'autres hébergements touristiques.

STECAL « N8 » de Valravillon « hébergements insolites »

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides et aux mares : les constructions à destination ~~d'hébergement hôtelier et touristique~~ d'hôtels et d'autres hébergements touristiques, ainsi que celles à destination de restauration.

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

Non réglementé.

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

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 15 mètres s'il s'agit d'une voie départementale.

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.

4.2. Dispositions particulières-exceptions

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

4.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2.3. Dans le STECAL « N1 », le recul par rapport à la RD57 pourra être réduit à 8 mètres pour les constructions principales et à 5 mètres pour les annexes.

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

5.1. Dispositions générales

5.1.1. Les constructions s'implanteront en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieure à 3,00 mètres.

5.2. Dispositions particulières

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

5.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

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

Non réglementé.

Article N-7 : Emprise au sol des constructions

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Le total cumulé de l'emprise au sol des extensions et des annexes à construire des habitations existantes est limité à 40 m² ou à 40% de l'emprise au sol de l'habitation initiale, sans être supérieur à 80 m².

7.1.2. Dans le secteur NL, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

7.1.3. Dans les STECAL **« N1 » et « N2 »,** l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder ~~1%~~ 5% de la superficie de l'unité foncière.

7.1.4. Dans les ~~« N2 »,~~ **« N3 »**, l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder ~~10%~~ 7% de la superficie de l'unité foncière. Elle est en outre limitée à 75 m² s'agissant du bâtiment dont la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

7.1.5. Dans les ~~« N2 », « N3 » et~~ **« N4 »**, l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

7.1.6. Dans le STECAL **« N8 »,** l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

7.1.7. Dans les STECAL **« N9 », « N10 », « N11 », « N16 », « N17 » et « N18 »**, l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.

Article N-8 : Hauteur des constructions

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale des bâtiments est fixée à :

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

8.1.2. La hauteur maximale totale des annexes est fixée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère .

8.2. Dispositions particulières

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

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

8.2.2. Dans les STECAL « N1 », « N2 » et « N3 » la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

8.2.3 Dans le STECAL « N3 », une émergence d'une hauteur maximale de 15 mètres au sommet de l'acrotère est autorisée, dans la limite d'une emprise au sol n'excédant pas 75 m². Sa localisation devra être compatible avec l'OAP « Vergers du Roncemay ».

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

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

9.1. Dispositions générales

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

terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.

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

Dans les STECAL « N1, N2 et N3 » ces dispositions ne sont pas imposées. Les constructions et aménagements pourront développer une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel existant aura été particulièrement étudiée et justifiée en compatibilité avec l'OAP « Vergers du Roncemay ».

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

9.1.4. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les revêtements et l'emploi de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (tons pierre, terre cuite, ocre …).

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les constructions en rondins sont interdites.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, …) y compris avec les baies de toiture.
- Dans les STECAL « N1, N2 et N3 » ces dispositions ne sont pas imposées. Les constructions et aménagements pourront développer une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel existant aura été particulièrement étudiée et justifiée en compatibilité avec l'OAP « Vergers du Roncemay ».

9.1.6. Toitures

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

intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Ils ne sont pas soumis aux exigences de couleurs.

- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente supérieure ou égale à 35°. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, au vérandas ainsi qu'aux extensions inférieures à 25 m² d'emprise.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- La couverture de la construction à destination d'habitation doit avoir l'aspect de la tuile à pureau plat (20 unités/m² au minimum) de ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les lucarnes retroussées dite « chien assis » ainsi que les lucarnes rampantes sont interdites.
- L'aspect tôle ondulée est interdit.
- Dans les STECAL « N1, N2 et N3 » ces dispositions ne sont pas imposées. Les constructions et aménagements pourront développer une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel existant aura été particulièrement étudiée et justifiée en compatibilité avec l'OAP « Vergers du Roncemay ».

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou en brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Les couvertures existantes constituées de tuiles de Bourgogne seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux.

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

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas

d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

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

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

10.1. Dispositions générales

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

12.1. Dispositions générales

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

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

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

13.1. Vergers et espaces boisés

13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.

13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée.

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

13.2. Haies protégées :

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

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

13.3. Arbres isolés protégés

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

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

13.4. Chemins protégés

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

13.5. Mares protégées

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

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

14.1. Dispositions générales

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

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

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

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

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

16.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

17.1.2. Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

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

17.2. Assainissement des eaux usées

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

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, tous les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

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

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et bâtiments dont le changement de destination est autorisé :

Les conditions de desserte par les réseaux doivent répondre aux exigences suivantes :

17.3.1. La prise en compte de l'ensemble des besoins générés par les constructions et installations à réaliser et par la fréquentation attendue est obligatoire dans le dimensionnement des infrastructures à réaliser.

17.3.2. Assainissement des eaux usées : en l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière ou en l'insuffisance de celui-ci, les constructions et installations requérant un assainissement des eaux usées devront être raccordées à un ou plusieurs dispositifs d'assainissement non collectif homologués, éventuellement regroupés, ou bien à un dispositif de traitement collectif privé réalisé sur l'unité foncière.

17.3.3. Eau potable : les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être raccordées au réseau de distribution d'eau potable. Dans le cas où l'estimation des besoins excède les capacités du réseau public desservant l'unité foncière ou en l'absence de réseau public :

- l'alimentation peut être assurée en totalité ou partiellement soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.
- Si nécessaire, des solutions visant à renforcer le niveau de desserte seront recherchées et réalisées sur l'unité foncière : dispositif de stockage, surpresseur (…)

17.3.4. Défense incendie : les canalisations, réservoirs ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur et réalisés sur l'unité foncière.

17.3.5. Electricité **:** en l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la qualité et la puissance de l'alimentation électrique devront être assurées par des dispositifs garantissant l'autonomie partielle ou complète du site et réalisés sur l'unité foncière.

Annexes au règlement

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie en m²	Commune	Page Atlas 1/5000eme
1	Aménagement d'un carrefour	COMMUNE	199	Fleury-la-Vallée	H11, H12
2	Aménagement d'un carrefour	COMMUNE	135	Fleury-la-Vallée	H12
3	Extension atelier communal	COMMUNE	1609	Fleury-la-Vallée	G12
4	Création d'un parking public	COMMUNE	1556	Fleury-la-Vallée	H12
5	Aménagement d'un bassin d'infiltration	COMMUNE	14910	Montholon - (Champvallon)	B7
6	Aménagement d'un bassin d'infiltration	COMMUNE	11770	Montholon - (Champvallon)	B7
7	Aménagement d'une voie de contournement du centre-ville de 8 mètres de large	COMMUNE	10685	Montholon - (Aillant-sur-Tholon)	G8, H8
8	Aménagement d'un bassin d'infiltration	COMMUNE	2643	Montholon - (Champvallon)	A7
9	Aménagement d'un bassin d'infiltration	COMMUNE	4423	Montholon - (Champvallon)	A7
10	Création d'un parking et d'une place	COMMUNE	1050	Montholon - (Volgré)	C6
11	Aménagement d'un carrefour	COMMUNE	64	Montholon - (Volgré)	D6
12	Création d'une aire de jeux et de loisirs	COMMUNE	14410	Montholon - (Aillant-sur-Tholon)	G8
13	Création d'une voie	COMMUNE	1039	Montholon - (Champvallon)	B7
14	Extension de l'atelier communal	COMMUNE	310	Montholon - (Champvallon)	B8
15	Elargissement de voirie	COMMUNE	713	Montholon - (Aillant-sur-Tholon)	H7
16	Elargissement de voirie	COMMUNE	432	Montholon - (Aillant-sur-Tholon)	H7
17	Création d'un réservoir de défense incendie	COMMUNE	152	Poilly-sur-Tholon	J10
18	Aménagement d'un carrefour	COMMUNE	278	Fleury-la-Vallée	H12
19	Zone de rejet et dispersion STEP	COMMUNE	6349	Saint-Maurice-Thizouaille	K8
20	Chemin de contournement agricole	COMMUNE	4768	Valravillon - (Neuilly)	D11, E11
21	Chemin de contournement agricole	COMMUNE	21009	Valravillon - (Guerchy)	E12, F12
22	Elargissement de la voirie de 2 mètres	COMMUNE	66	Valravillon - (Villemer)	D13
23	Elargissement du chemin	COMMUNE	428	Valravillon - (Neuilly)	C11
24	Construction d'une résidence pour personnes âgées et/ou vocation sociale	COMMUNE	14861	Montholon - (Aillant-sur-Tholon)	G8
25	Installation pylône téléphonique	COMMUNE	5290	Valravillon - (Neuilly)	D12
26	Aménagement d'un parking et d'une place	COMMUNE	3860	Valravillon - (Laduz)	F10
27	Aménagement de voirie	COMMUNE	592	Valravillon - (Guerchy)	E11
28	Aménagement d'un carrefour	COMMUNE	1908	Valravillon - (Guerchy)	E11

29	Aménagement d'un parking et d'un accès à l'école	COMMUNE	1348	Valravillon - (Guerchy)	F11
30	Extension de la déchèterie	COMMUNE	7431	Valravillon - (Guerchy)	F10
31	Création d'une voie et d'un parking public	COMMUNE	7231	Valravillon - (Guerchy)	F11
32	Création d'une aire de loisirs	COMMUNE	2741	Valravillon - (Laduz)	G10
33	Création d'une aire de jeux et de loisirs	COMMUNE	4922	Valravillon - (Guerchy)	F11
34	Création d'un parking et d'une aire de loisirs	COMMUNE	733	Valravillon - (Guerchy)	F11
35	Création d'un parking public	COMMUNE	2775	Valravillon - (Guerchy)	F11
36	Elargissement et extension de voirie	COMMUNE	157	Valravillon - (Guerchy)	F11
37	Création d'un fossé eaux pluviales	COMMUNE	1149	Valravillon - (Neuilly)	C11
38	Chemin de contournement agricole	COMMUNE	12755	Valravillon - (Neuilly)	C11, D11
39	Aménagement d'une voie de contournement	COMMUNE	1787	Valravillon - (Villemer)	C12
40	Création d'un parking public	COMMUNE	2593	Valravillon - (Neuilly)	C11
41	Création d'une aire de jeux et de loisirs	COMMUNE	3362	Valravillon - (Villemer)	C13
42	Création d'une voie	COMMUNE	615	Montholon - (Champvallon)	B7
43	Renforcement protection incendie	COMMUNE	1855	Valravillon - (Guerchy)	E12
44	Renforcement protection incendie	COMMUNE	2726	Valravillon - (Guerchy)	E12
45	Création d'une voie d'accès	COMMUNE	222	Valravillon - (Laduz)	F10
46	Aménagements communaux le long du rû	COMMUNE	2211	Valravillon - (Laduz)	F10
47	Elargissement et renfort chemin agricole	COMMUNE	3943	Valravillon - (Laduz)	F10, G10
48	Extension de l'école	COMMUNE	2060	Valravillon - (Guerchy)	F11
49	Extension de voirie	COMMUNE	1376	Valravillon - (Guerchy)	F11
50	Création d'une aire de stationnement	COMMUNE	1048	Sommecaise	I2
51	Création de logements aidés	COMMUNE	1115	Sommecaise	J2
52	Agrandissement atelier communal	COMMUNE	116	Poilly-sur-Tholon	J9
53	Atelier communal	COMMUNE	2563	Le Val d'Ocre - (St-Aubin-Château-Neuf)	M6

LISTE DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Cf. annexe dédiée présentée dans un document à part.

CONSTRUCTION SUR TERRAINS ARGILEUX

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'YONNE

DIRECTION
DEPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES

SERVICE
ENVIRONNEMENT

UNITE RISQUES
NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES

ARRÊTÉ N°DDT-SERI-2016-0008
portant prescription de l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels de retrait-gonflement des sols argileux (PPRN RGA) pour les communes de l'Yonne soumises à un aléa fort ou ayant eu plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle concernant ce phénomène

Le Préfet de l'Yonne,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.562-1 à L.562-9, L122-4 à 122-11, R122-18 et R.562-1 à R.562-11,

Vu le code des relations entre le public et l'administration, et notamment ses articles L221-2 et suivants,

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements,

VU le décret du Président de la République du 12 novembre 2014 nommant M. Jean-Christophe MORAUD, préfet de l'Yonne, installé dans ses fonctions le lundi 1er décembre 2014 ;

VU la circulaire du 11 octobre 2010, relative à la prévention des risques liés au retrait-gonflement des sols argileux,

VU la carte départementale d'aléa de retrait-gonflement des sols argileux de mai 2007, produite par les services du bureau de recherches géologiques et minières,

VU l'avis de l'autorité environnementale n° PREF-DCPP-SE-2016-0273 en date du 17 juin 2016, aux termes duquel l'élaboration de ce plan de prévention des risques naturels de retrait gonflement des sols argileux n'est pas soumise à évaluation environnementale au titre du code de l'environnement,

Direction départementale des territoires – 3 rue Monge – BP 79 – 89011AUXERRE CEDEX – tél : 03 86 48 41 00– www.yonne.gouv.fr

CONSIDERANT l'échelle départementale du bassin de risque,

SUR proposition de la secrétaire générale de la préfecture de l'Yonne,

ARRÊTE :

Article 1er : L'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles de retrait-gonflement des sols argileux est prescrit pour l'ensemble des communes concernées soit par des secteurs d'aléa fort de retrait-gonflement des sols argileux, soit par plusieurs arrêtés interministériels de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle *sécheresse*.

La liste des communes ainsi concernées figure en annexe n°1 du présent arrêté et la délimitation du périmètre d'étude figure en annexe n°2 du présent arrêté (la cartographie de l'annexe n°2 est par ailleurs consultable sur le site des services de l'État dans l'Yonne).

Article 2 : Au regard de la décision motivée de l'autorité environnementale, laquelle figure en annexe du présent arrêté, le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du Serein n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 3 : Le risque pris en compte est celui de désordre aux constructions, dû au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

La sensibilité des sols à ce phénomène est appréhendée au moyen de la carte départementale d'aléa de retrait-gonflement des sols argileux, élaborée par le bureau de recherches géologiques et minières.

Article 4: Les plans de prévention des risques naturels de retrait et gonflement des sols argileux ne remettent pas en question le droit à bâtir mais prescrivent des moyens simples de résistance au phénomène du bâti futur.

Article 5: La direction départementale des territoires de l'Yonne est chargée d'instruire et d'élaborer le plan de prévention des risques naturels de retrait-gonflement des sols argileux, dont la prescription fait l'objet du présent arrêté.

Article 6 : Modalités d'association :
Les communes mentionnées à l'article 1 du présent arrêté ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale concernés sont associées à l'élaboration du présent plan de prévention des risques.

Un comité de pilotage est constitué dès le lancement de la procédure dans le but de présider à l'élaboration du plan de prévention des risques.

Il regroupe :

- La préfecture de l'Yonne ;
- La direction départementale des territoires de l'Yonne ;
- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bourgogne, DREAL ;
- Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières, BRGM ;
- Le département laboratoire d'Autun du Centre d'Études et d'expertises sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement, CEREMA Centre-Est ;
- Le conseil départemental de l'Yonne ;

- Cinq maires : Le Val d'Ocre (aléa fort) ; Diges (aléa fort) ; Perrigny (plusieurs catastrophes naturelles « sécheresse ») ; Tannerre-en-Puisaye (aléa moyen) ; Sauvigny-le-Bois (aléa moyen)
- L'Association des Maires Ruraux de l'Yonne, AMRY ;
- L'ordre des architectes ;
- La fédération des entrepreneurs et artisans du bâtiment et des travaux publics de l'Yonne ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat ;
- L'Union Fédérale des Consommateurs, UFC « Que Choisir ? »
- Le syndicat des maîtres d'œuvre, le Synamome ;
- La Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment, CAPEB ;
- L'Association des Maires de l'Yonne, AMR.

L'association à l'élaboration du plan se formalise notamment par l'organisation et la tenue de réunions du comité de pilotage, ainsi que de réunions entre la DDT et les élus des communes citées à l'article 1 du présent arrêté qui le souhaitent. Ces réunions pourront être tenues à un niveau intercommunal.

Article 7 : Les modalités de concertation suivantes seront mises en œuvre :

L'avancement des travaux sera consultable sur le site Internet des services de l'État de l'Yonne tout au long de l'élaboration du plan (www.yonne.gouv.fr).

Les documents réglementaires seront communiqués aux mairies et aux EPCI concernés au fur et à mesure de leurs élaborations. Ils seront également consultables à la Direction Départementale des Territoires de l'Yonne (3 rue Monge BP79 89 011 Auxerre Cedex).

Les observations du public pourront être recueillies soit en mairie et aux sièges des EPCI concernés sur des registres prévus à cet effet soit par courrier électronique adressé à ddt-se-risques@yonne.gouv.fr.

Il sera par ailleurs réalisé une information de la population, grâce à la tenue d'une réunion d'information publique, ainsi qu'au moyen de la réalisation de supports de communication.

Enfin, un bilan de la concertation sera réalisé et mis à disposition du public dans les mairies et EPCI concernés puis communiqué aux personnes associées visées à l'article 5 ainsi qu'au commissaire enquêteur.

Article 8 : Le présent arrêté sera notifié aux collectivités territoriales ou EPCI compétents en matière d'urbanisme.

Article 9 : Une copie du présent arrêté sera affichée pendant un mois en mairies ou sièges d'EPCI compétents en matière d'urbanisme. Il sera tenu à la disposition du public en préfecture de l'Yonne et dans les mairies et sièges d'EPCI concernés.

Fait à Auxerre, 16 AOUT 2016
Le Préfet,

Jean-Christophe MORAUD

Direction départementale des territoires – 3 rue Monge – BP 79 – 89011 AUXERRE CEDEX – tél : 03 86 48 41 00– www.yonne.gouv.fr

Madame la secrétaire générale de la préfecture de l'Yonne, le directeur départemental des territoires de l'Yonne, les maires des communes concernées et les présidents d'établissements publics compétents en matière d'urbanisme, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Yonne, et dans le quotidien l'Yonne Républicaine, et dont la copie sera adressée pour information aux membres du comité de pilotage identifiés dans l'article 5 du présent arrêté.

Le présent arrêté peut être contesté dans un délai de deux mois à compter de la dernière mesure de publication collective :

– soit par un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision et/ou un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer. L'absence de réponse dans un délai de deux mois fait naître une décision implicite de rejet qui peut elle-même être déférée au tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant son intervention. Il en est de même en cas de décision explicite à compter de sa notification

– soit par un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Direction départementale des territoires – 3 rue Monge – BP 79 – 89011AUXERRE CEDEX – tél : 03 86 48 41 00– www.yonne.gouv.fr

Arrêté préfectoral n° DDT-SERI-2016-0008
ANNEXE N°1
Communes concernées par le périmètre d'étude de la phase n°1 d'élaboration du plan de prévention des risques naturels de retrait-gonflement des sols argileux
(cf. cartographie en annexe n°2)

1 APPOIGNY
2 AUXERRE
3 BASSOU
4 BEAUMONT
5 BEAUVOIR
6 BEUGNON
7 BRANCHES
8 BRIENON-SUR-ARMANCON
9 CHAMPLAY
10 CHAMPLOST
11 CHARBUY
12 CHARMOY
13 CHASSY
14 CHENY
15 CHEVANNES
16 CHICHERY
17 DIGES
18 DISSANGIS
19 EGLENY
20 EPINEAU-LES-VOVES
21 ESCAMPS
22 FLEURY-LA-VALLEE
23 FONTAINES
24 HAUTERIVE
25 LAINSECQ
26 LAROCHE-SAINT-CYDROINE
27 LASSON
28 LAVAU
29 LES CLERIMOIS
30 LEUGNY
31 LE VAL D'OCRE
32 LEVIS
33 LINDRY
34 MERRY-LA-VALLEE
35 MIGENNES
36 MONETEAU
37 MONT-SAINT-SULPICE
38 NEUVY-SAUTOUR
39 ORMOY
40 PARLY
41 PERRIGNY
42 POILLY-SUR-THOLON
43 POURRAIN
44 SAINT-FLORENTIN
45 SAINT-GEORGES-SUR-BAULCHE
46 SAINT-MAURICE-LE-VIEIL
47 SAINT-MAURICE-THIZOUAILLE
48 SAVIGNY-SUR-CLAIRIS
49 SEIGNELAY
50 SOUMAINTRAIN
51 TOUCY
52 TURNY
53 VALRAVILLON
54 VENIZY
55 VENOY
56 VILLEFARGEAU
57 VILLENEUVE-SAINT-SALVES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

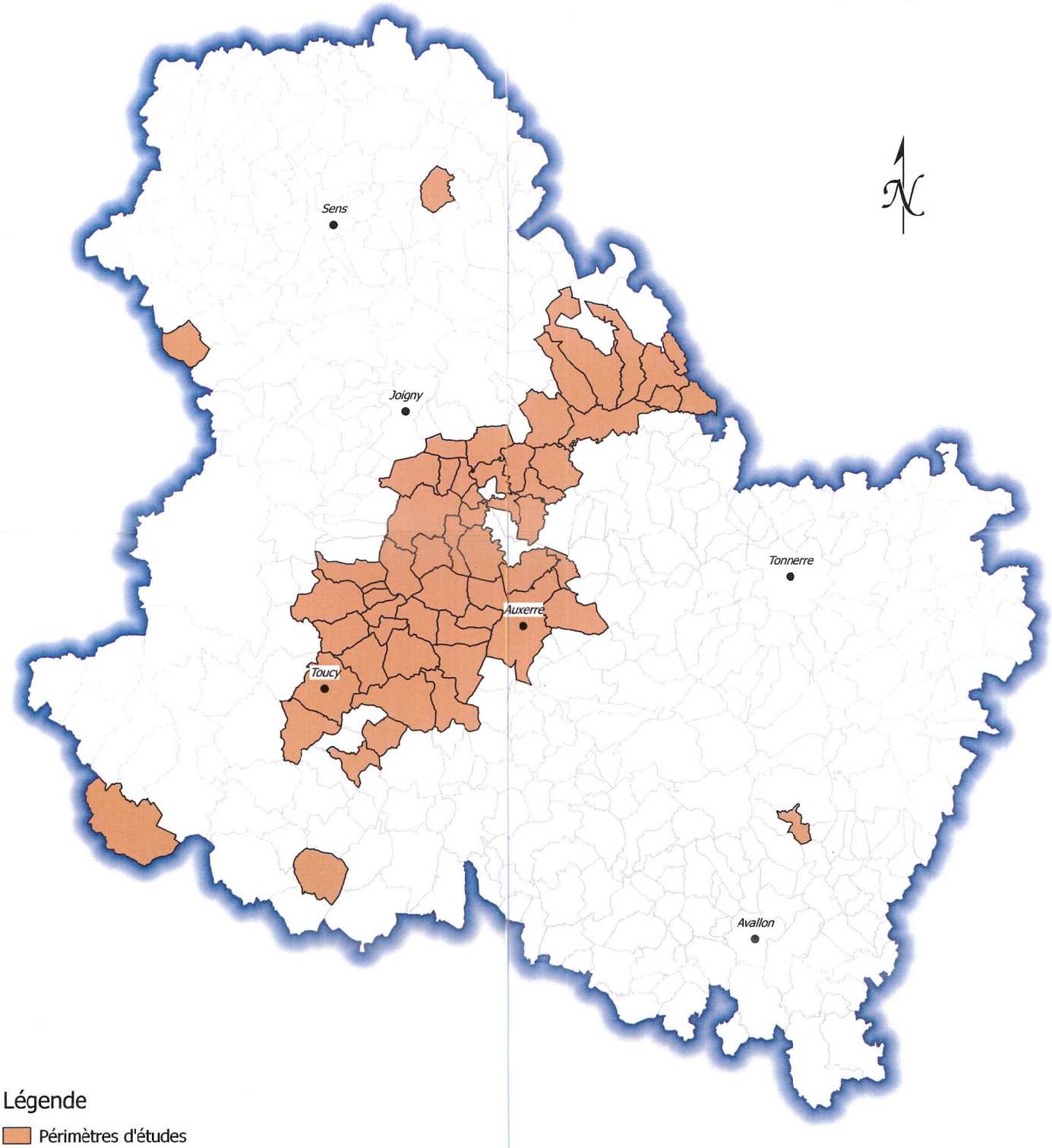
Direction Départementale des Territoires
DDT de l'Yonne

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES DE L'YONNE
SERVICE ENVIRONNEMENT
UNITE RISQUES
NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

ARRÊTE PREFECTORAL N°DDT-SERI-2016-0008

PORTANT PRESCRIPTION DE L'ELABORATION D'UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX (PPRN RGA)

POUR LES COMMUNES DE L'YONNE SOUMISES A ALEA FORT OU AYANT EU PLUSIEURS ARRÊTES DE RECONNAISSANCE DE L'ETAT DE CATASTROPHE NATURELLE CONCERNANT CE PHENOMENE (PHASE 1)



Légende

Périmètres d'études

10 0 10 20 km

©IGN 2012 – Extrait des fichiers BD CARTO® IGN
Reproduction interdite

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

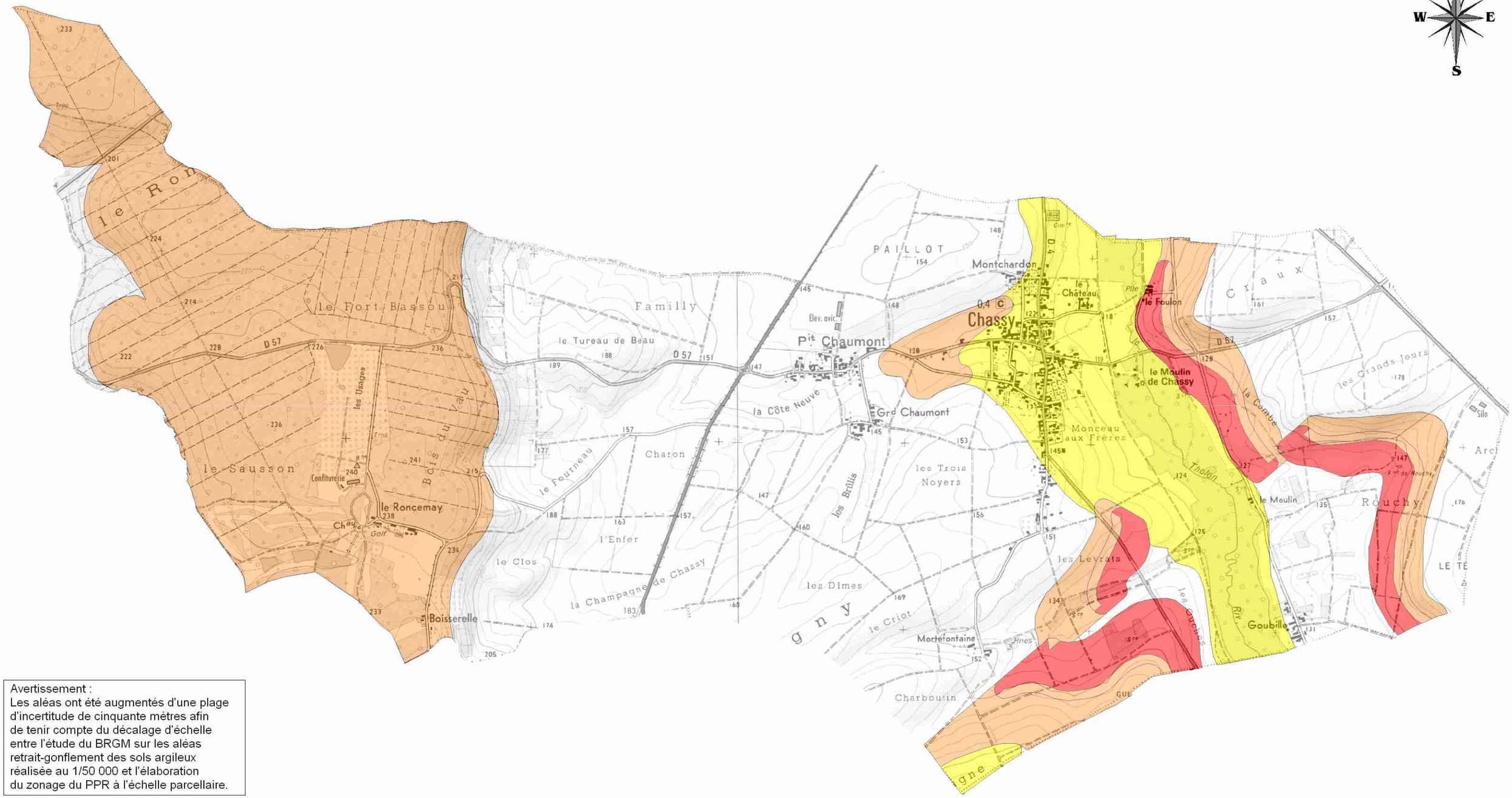
Direction Départementale
des Territoires
DDT de l'Yonne

Commune de Chassy

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) de retrait-gonflement des sols argileux

Cartographie des Aléas

N
W E
S



Avertissement :
Les aléas ont été augmentés d'une plage d'incertitude de cinquante mètres afin de tenir compte du décalage d'échelle entre l'étude du BRGM sur les aléas retrait-gonflement des sols argileux réalisée au 1/50 000 et l'élaboration du zonage du PPR à l'échelle parcellaire.

Legende :

Niveaux d'aléa

Fort | Moyen | Faible

Approuvé le:

échelle: 1/20000

Sources des données :
Carte d'aléa : Rapport BRGM RP-55546-FR, mai 2007
Fond cartographique numérique : Copyright BDparcellaire IGN 2011

Réalisation DDT de l'Yonne Juin 2012

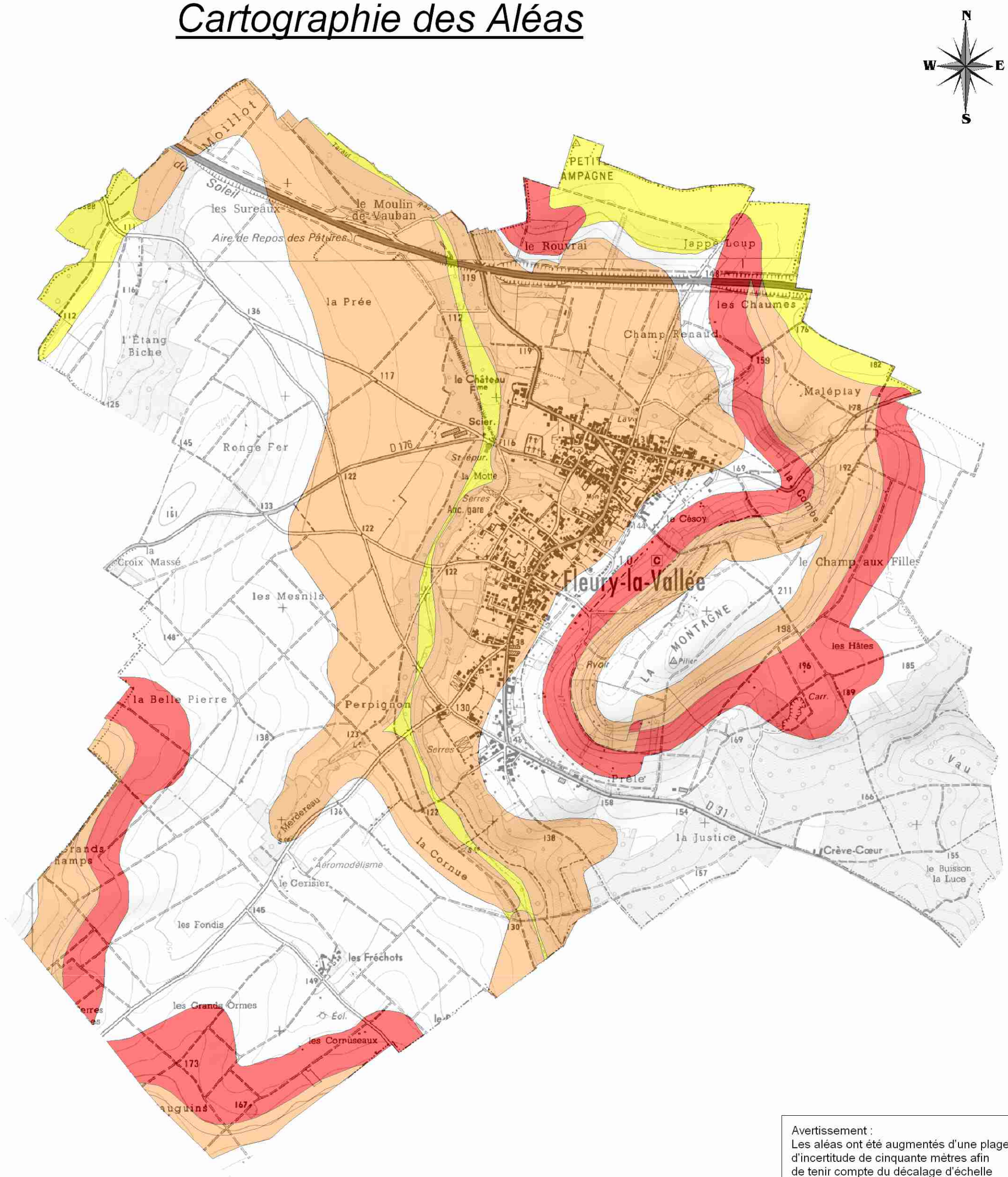
Géosciences pour une Terre durable
brgm

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale
des Territoires
DDT de l'Yonne

Commune de Fleury-la-Vallée
Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) de retrait-gonflement des sols argileux

Cartographie des Aléas



Avertissement :
Les aléas ont été augmentés d'une plage d'incertitude de cinquante mètres afin de tenir compte du décalage d'échelle entre l'étude du BRGM sur les aléas retrait-gonflement des sols argileux réalisée au 1/50 000 et l'élaboration du zonage du PPR à l'échelle parcellaire.

Legende :
Niveaux d'aléa
Fort | Moyen | Faible

Approuvé le:

échelle: 1/17500

Géosciences pour une Terre durable
brgm

Sources des données :
Carte d'aléa : Rapport BRGM RP-55546-FR, mai 2007
Fond cartographique numérique : Copyright BDparcellaire IGN 2011

Réalisation DDT de l'Yonne Mai 2012

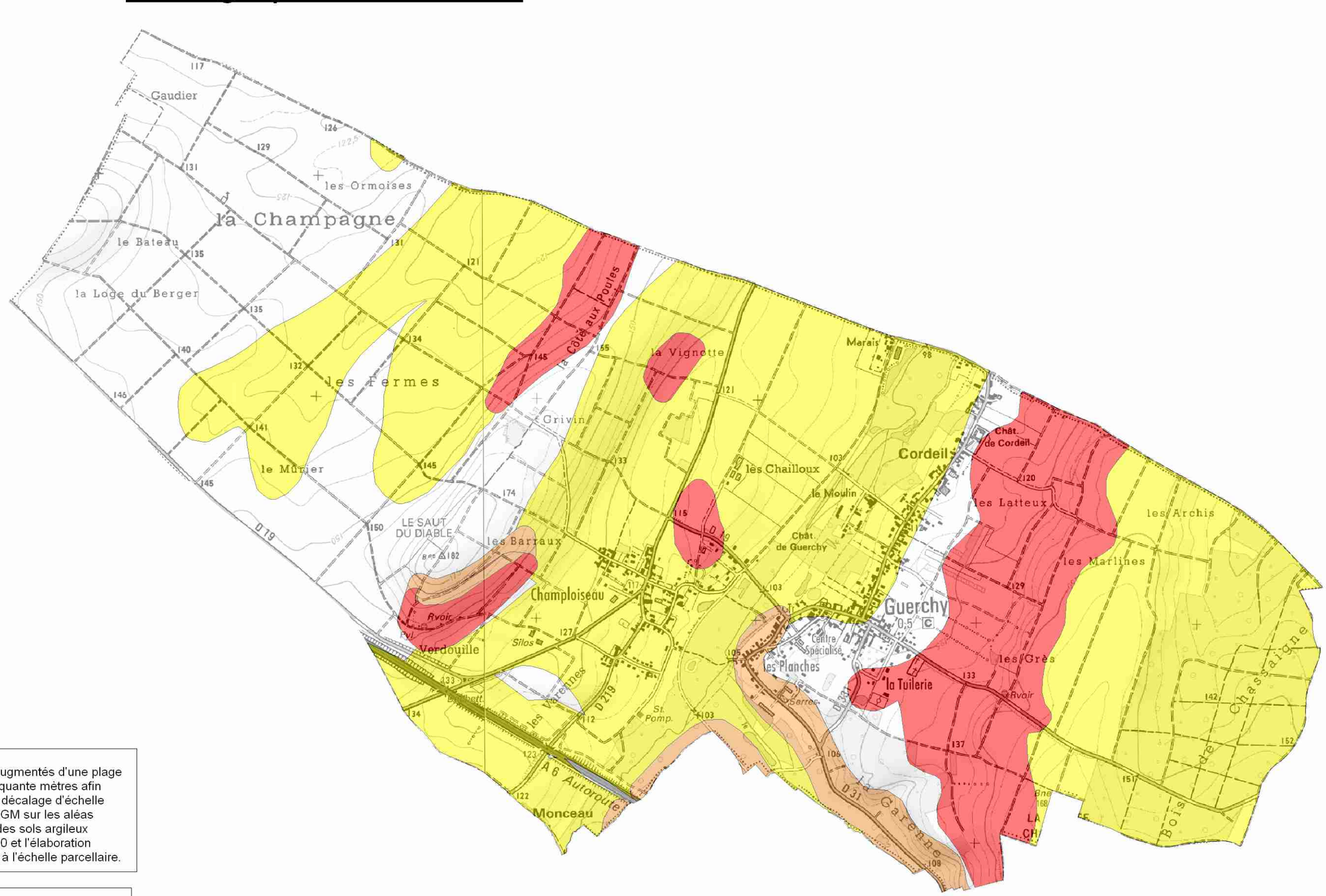
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale
des Territoires
DDT de l'Yonne

Commune de Guerchy

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) de retrait-gonflement des sols argileux

Cartographie des Aléas



Avertissement :
Les aléas ont été augmentés d'une plage d'incertitude de cinquante mètres afin de tenir compte du décalage d'échelle entre l'étude du BRGM sur les aléas retrait-gonflement des sols argileux réalisée au 1/50 000 et l'élaboration du zonage du PPR à l'échelle parcellaire.

Legende :

Niveaux d'aléa

Fort | Moyen | Faible

Approuvé le:

échelle: 1/17500

Sources des données :
Carte d'aléa : Rapport BRGM RP-55546-FR, mai 2007
Fond cartographique numérique : Copyright BDparcellaire IGN 2011

Réalisation DDT de l'Yonne Juin 2012

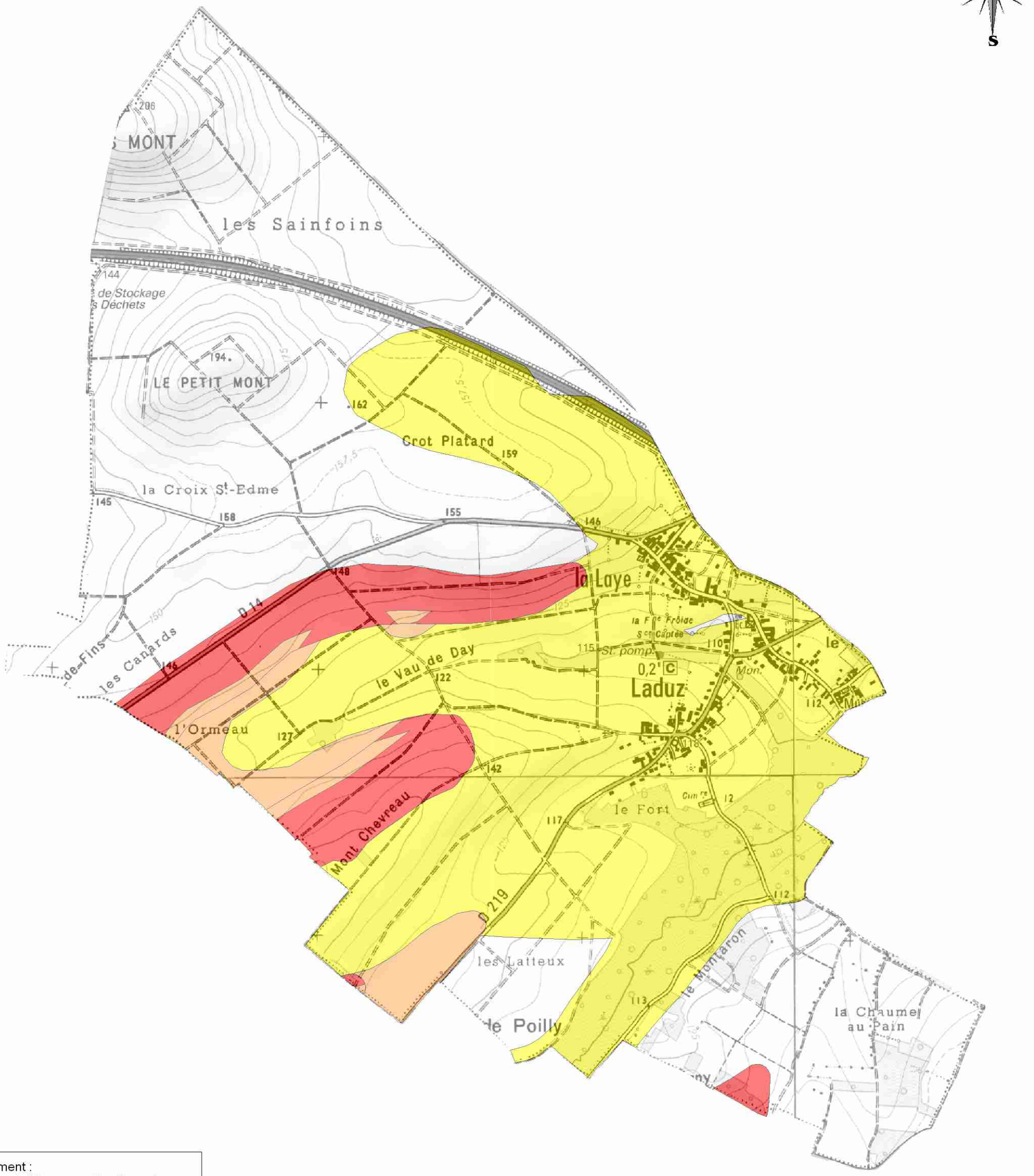
Géosciences pour une Terre durable
brgm

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale
des Territoires
DDT de l'Yonne

Commune de Laduz
Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) de retrait-gonflement des sols argileux

Cartographie des Aléas



Avertissement :
Les aléas ont été augmentés d'une plage d'incertitude de cinquante mètres afin de tenir compte du décalage d'échelle entre l'étude du BRGM sur les aléas retrait-gonflement des sols argileux réalisée au 1/50 000 et l'élaboration du zonage du PPR à l'échelle parcellaire.

Legende :

Niveaux d'aléa

Fort | Moyen | Faible

Approuvé le:

échelle: 1/15000

Géosciences pour une Terre durable
brgm

Sources des données :
Carte d'aléa : Rapport BRGM RP-55546-FR, mai 2007
Fond cartographique numérique : Copyright BDparcellaire IGN 2011

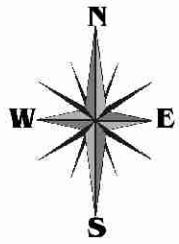
Réalisation DDT de l'Yonne Mai 2012

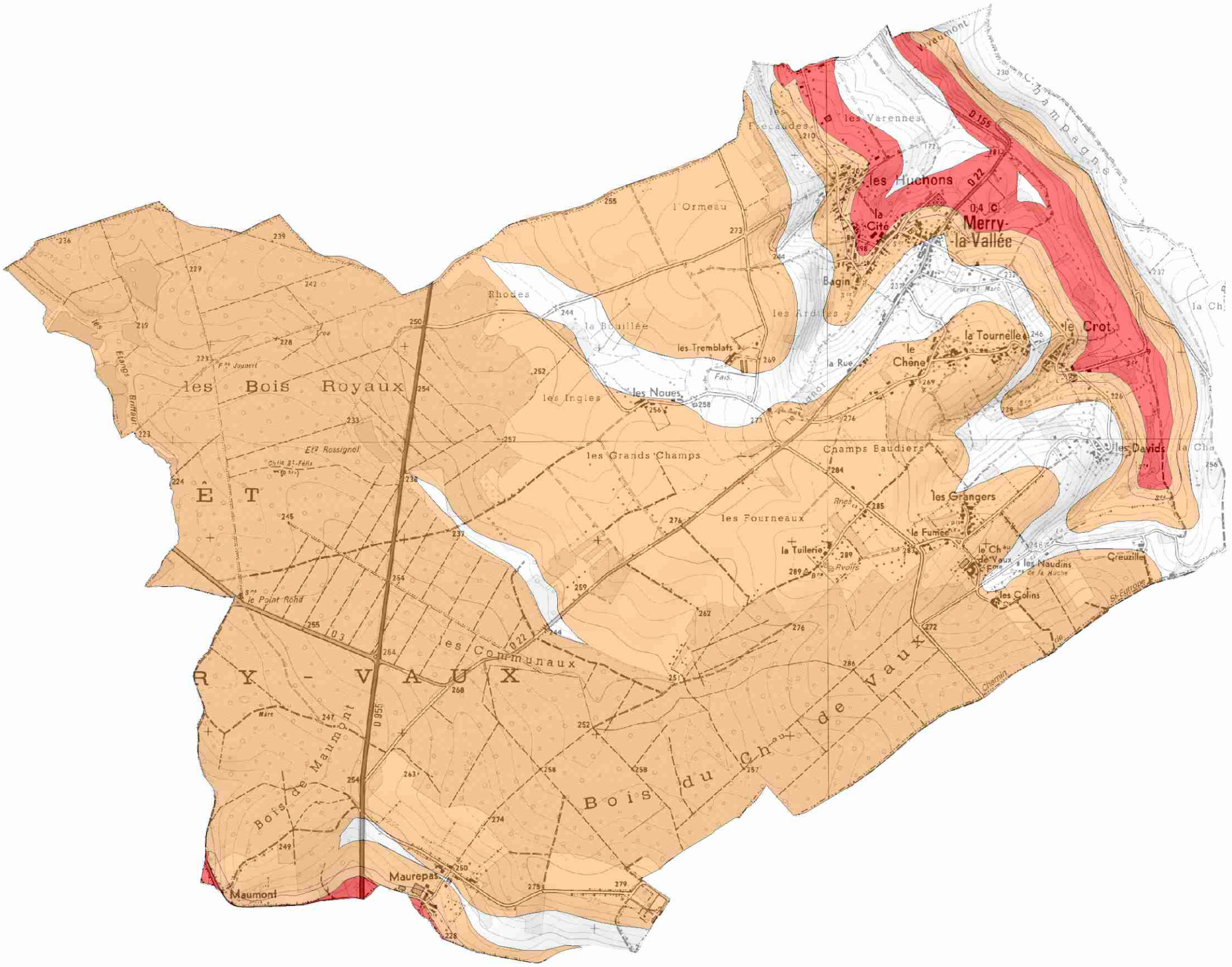
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale
des Territoires
DDT de l'Yonne

Commune de Merry-la-Vallée
Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR)
de retrait-gonflement des sols argileux

Cartographie des Aléas





Avertissement :
Les aléas ont été augmentés d'une plage d'incertitude de cinquante mètres afin de tenir compte du décalage d'échelle entre l'étude du BRGM sur les aléas retrait-gonflement des sols argileux réalisée au 1/50 000 et l'élaboration du zonage du PPR à l'échelle parcellaire.

Legende :

Niveaux d'aléa

Fort | Moyen | Faible

Approuvé le:

échelle: 1/22500

Géosciences pour une Terre durable
brgm

Sources des données :
Carte d'aléa : Rapport BRGM RP-55546-FR, mai 2007
Fond cartographique numérique : Copyright BDparcellaire IGN 2011

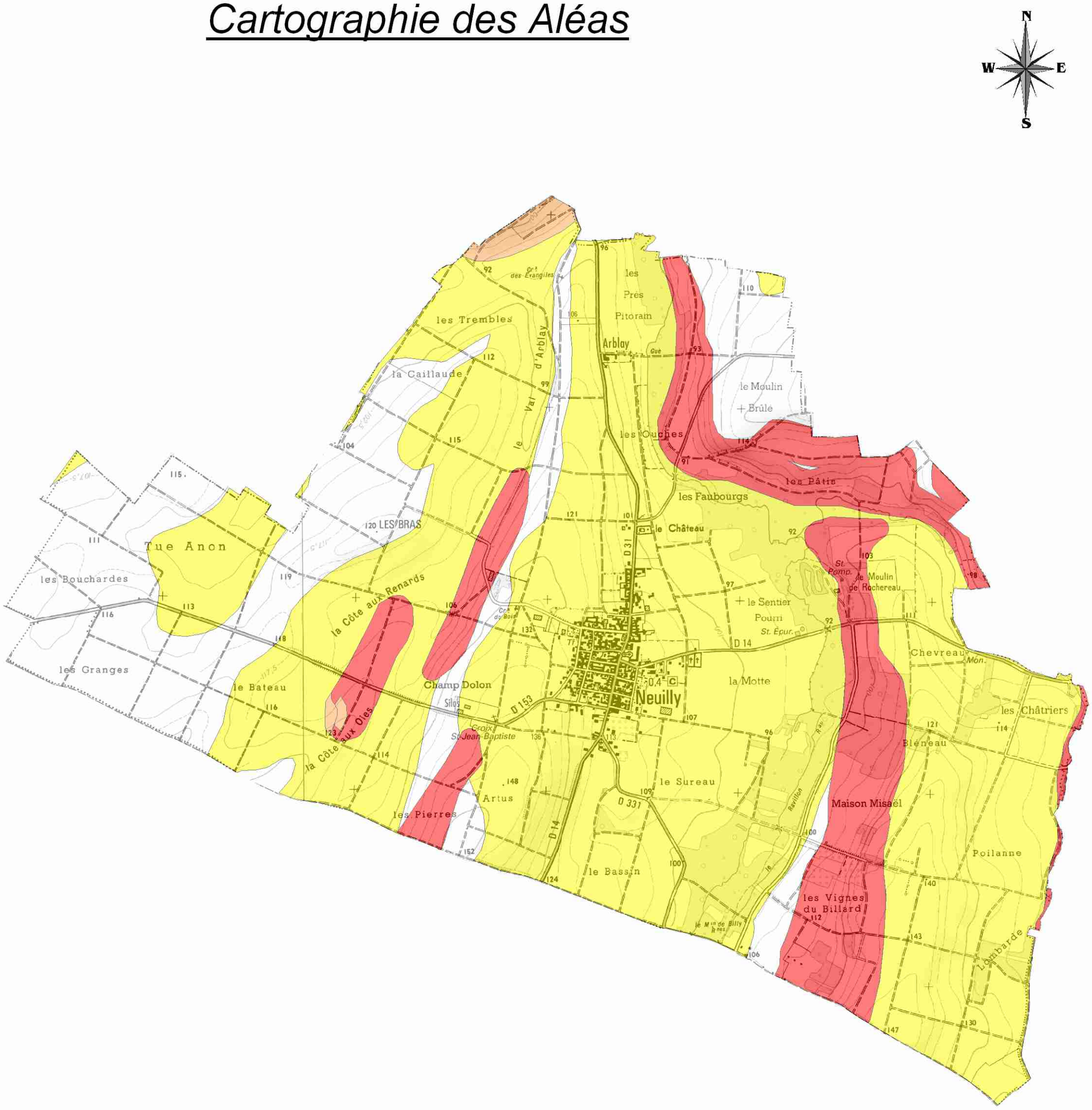
Réalisation DDT de l'Yonne Mai 2012

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale
des Territoires
DDT de l'Yonne

Commune de Neuilly
Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR)
de retrait-gonflement des sols argileux

Cartographie des Aléas



Avertissement :
Les aléas ont été augmentés d'une plage d'incertitude de cinquante mètres afin de tenir compte du décalage d'échelle entre l'étude du BRGM sur les aléas retrait-gonflement des sols argileux réalisée au 1/50 000 et l'élaboration du zonage du PPR à l'échelle parcellaire.

Legende :
Niveaux d'aléa
Fort Moyen Faible

Approuvé le:

échelle: 1/20000

Géosciences pour une Terre durable
brgm

Sources des données :
Carte d'aléa : Rapport BRGM RP-55546-FR, mai 2007
Fond cartographique numérique : Copyright BDparcellaire IGN 2011

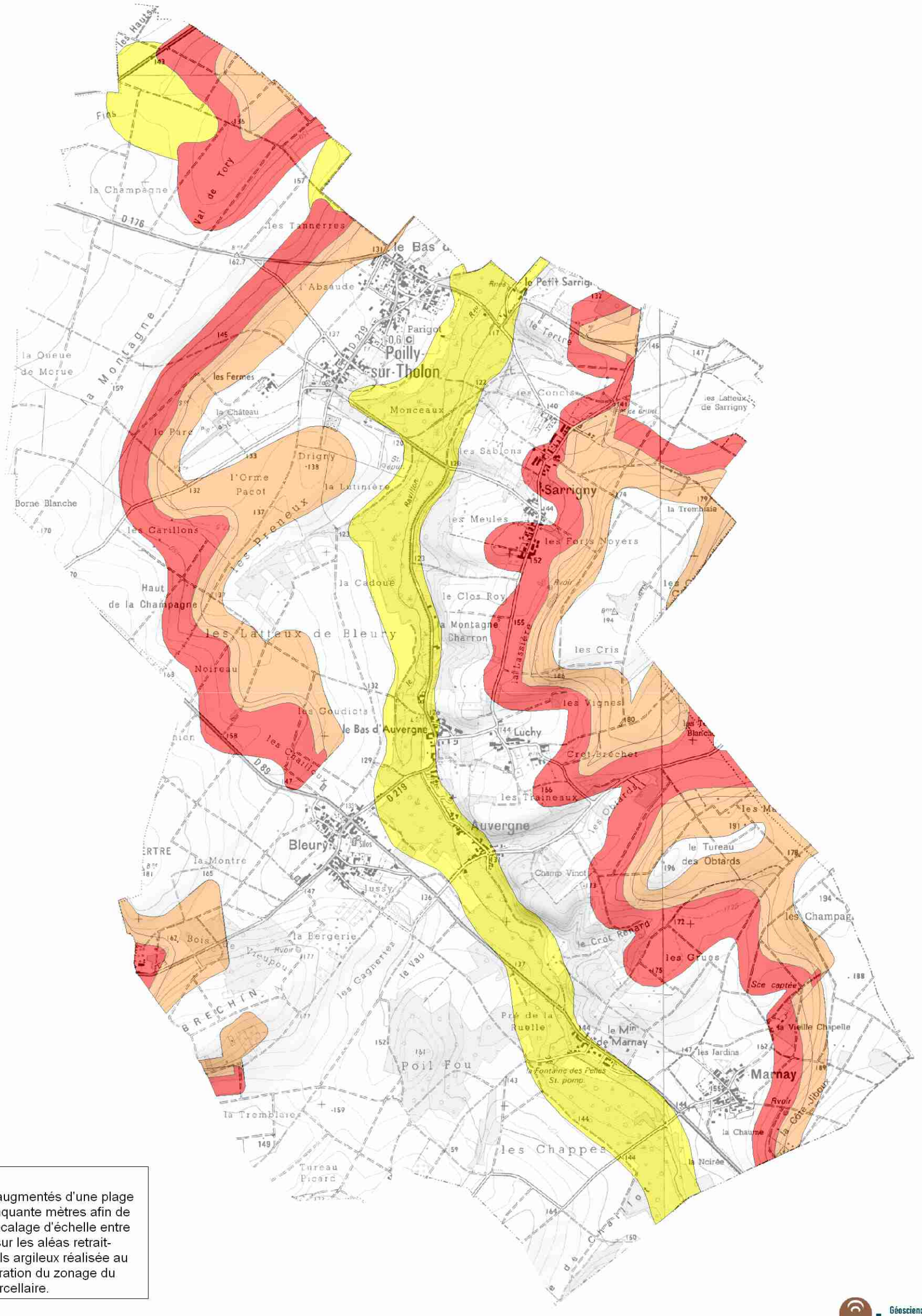
Réalisation DDT de l'Yonne Mai 2012

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale
des Territoires
DDT de l'Yonne

Commune de Poilly-sur-Tholon
Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR)
de retrait-gonflement des sols argileux

Cartographie des Aléas



Avertissement :
Les aléas ont été augmentés d'une plage d'incertitude de cinquante mètres afin de tenir compte du décalage d'échelle entre l'étude du BRGM sur les aléas retrait-gonflement des sols argileux réalisée au 1/50 000 et l'élaboration du zonage du PPR à l'échelle parcellaire.

Legende :

Niveaux d'aléa

Fort | Moyen | Faible

Approuvé le:

échelle: 1/22500

Géosciences pour une Terre durable
brgm

Sources des données :
Carte d'aléa : Rapport BRGM RP-55546-FR, mai 2007
Fond cartographique numérique : Copyright BDparcellaire IGN 2011

Réalisation DDT de l'Yonne Mai 2012

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires
DDT de l'Yonne

Commune de Saint-Aubin-Château-Neuf

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) de retrait-gonflement des sols argileux

Cartographie des Aléas

Avertissement :
Les aléas ont été augmentés d'une plage d'incertitude de cinquante mètres afin de tenir compte du décalage d'échelle entre l'étude du BRGM sur les aléas retrait-gonflement des sols argileux réalisée au 1/50 000 et l'élaboration du zonage du PPR à l'échelle parcellaire.

N
W E
S

Approuvé le:	*échelle : 1/15000*

Légende :

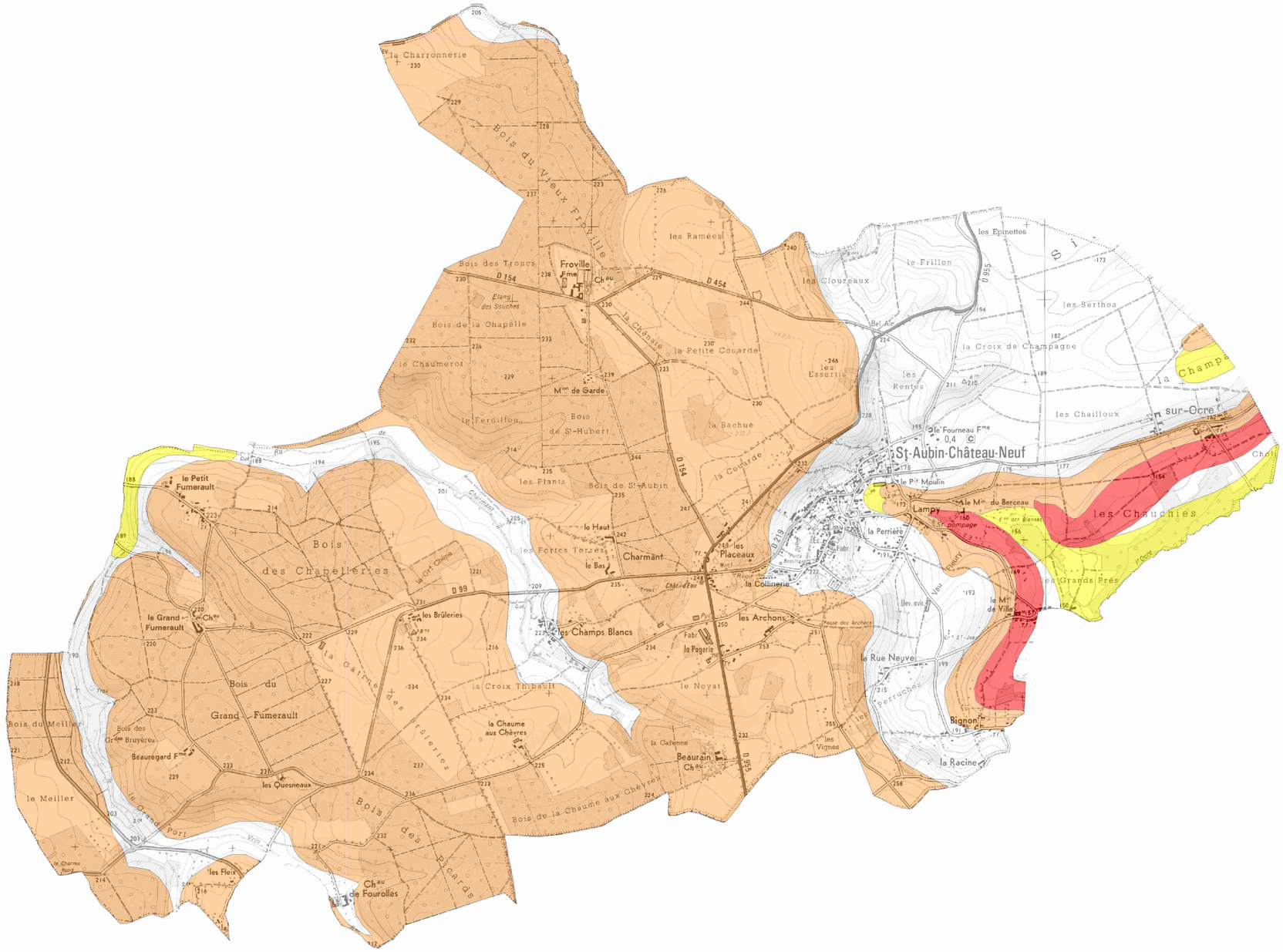
NIVEAUX D'ALÉA

- **Fort**
- **Moyen**
- **Faible**

Géosciences pour une Terre durable
brgm

Sources des données :
Carte d'aléa : Rapport BRGM RP-55546-FR, mai 2007
Fond cartographique numérique : Copyright BDparcellaire IGN 2011

Réalisation DDT de l'Yonne Juin 2012



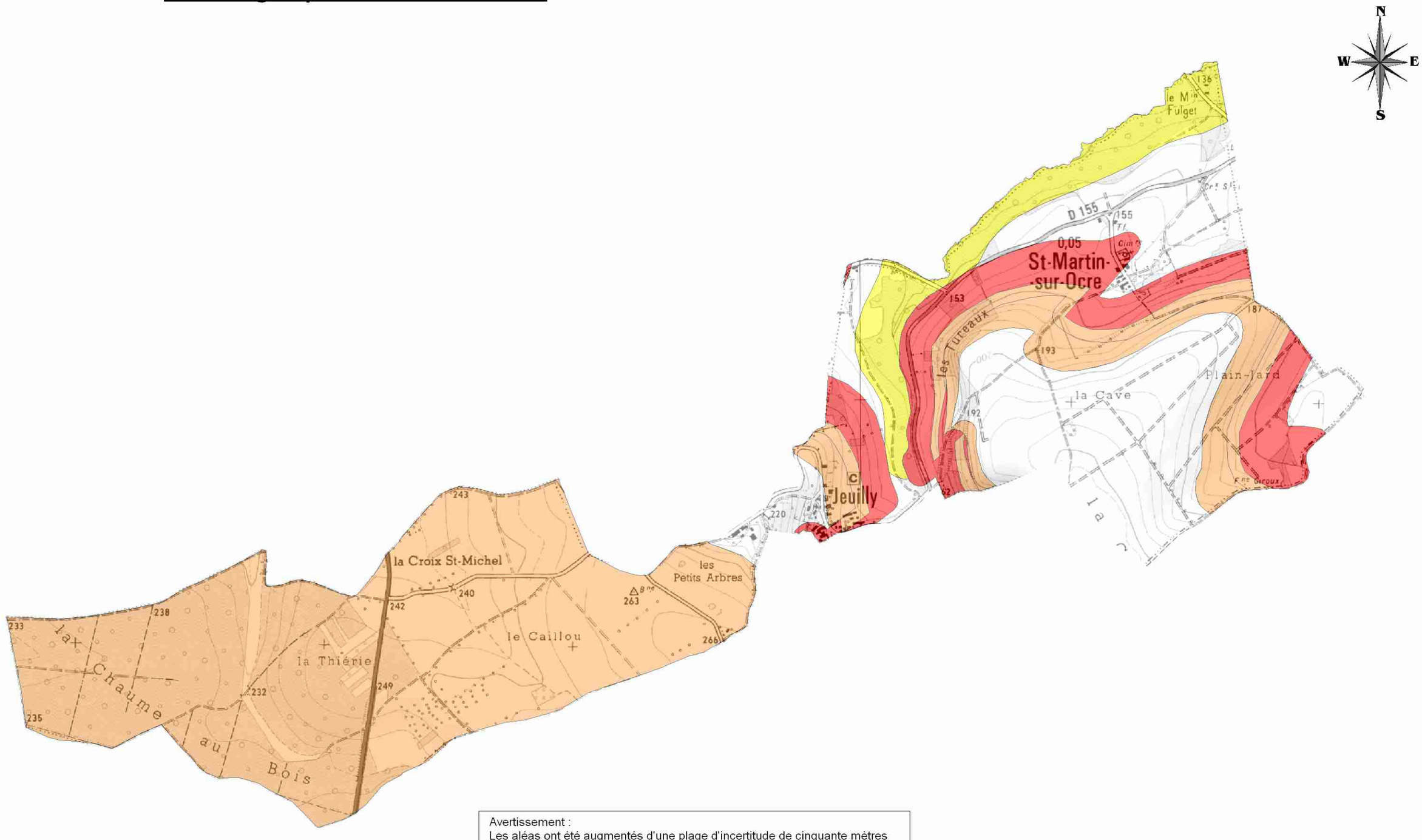
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale
des Territoires
DDT de l'Yonne

Commune de Saint-Martin-sur-Ocre

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) de retrait-gonflement des sols argileux

Cartographie des Aléas



Avertissement :
Les aléas ont été augmentés d'une plage d'incertitude de cinquante mètres afin de tenir compte du décalage d'échelle entre l'étude du BRGM sur les aléas retrait-gonflement des sols argileux réalisée au 1/50 000 et l'élaboration du zonage du PPR à l'échelle parcellaire.

Legende :
Niveaux d'aléa
Fort | Moyen | Faible

Approuvé le:

échelle: 1/15000

Sources des données :
Carte d'aléa : Rapport BRGM RP-55546-FR, mai 2007
Fond cartographique numérique : Copyright BDparcellaire IGN 2011

Réalisation DDT de l'Yonne Juin 2012

Géosciences pour une Terre durable
brgm

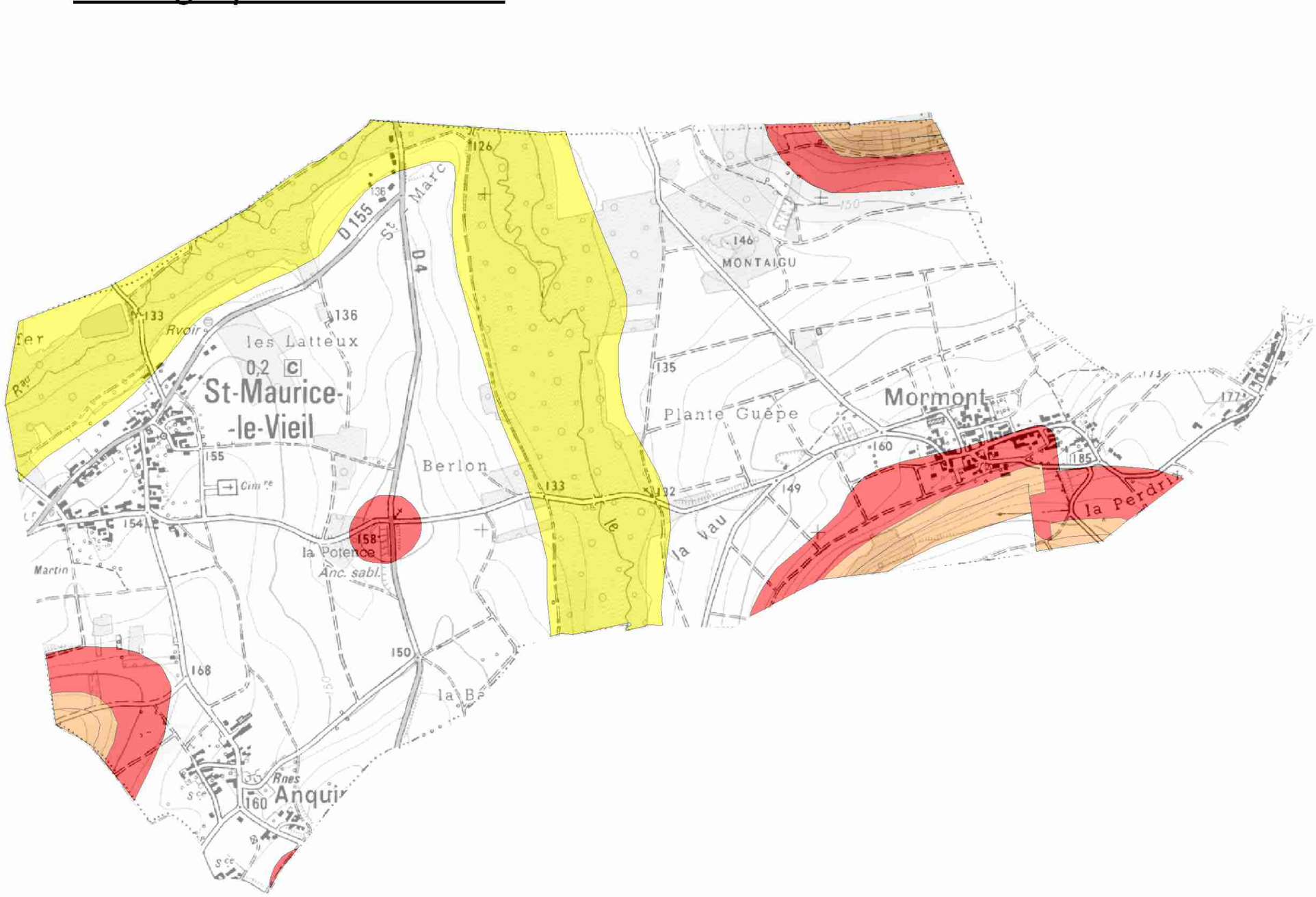
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale
des Territoires
DDT de l'Yonne

Commune de Saint-Maurice-le-Vieil

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) de retrait-gonflement des sols argileux

Cartographie des Aléas



Avertissement :
Les aléas ont été augmentés d'une plage d'incertitude de cinquante mètres afin de tenir compte du décalage d'échelle entre l'étude du BRGM sur les aléas retrait-gonflement des sols argileux réalisée au 1/50 000 et l'élaboration du zonage du PPR à l'échelle parcellaire.

Legende :
Niveaux d'aléa
Fort Moyen Faible

Approuvé le:

échelle: 1/12500

Sources des données :
Carte d'aléa : Rapport BRGM RP-55546-FR, mai 2007
Fond cartographique numérique : Copyright BDparcellaire IGN 2011

Réalisation DDT de l'Yonne Juin 2012

Géosciences pour une Terre durable
brgm

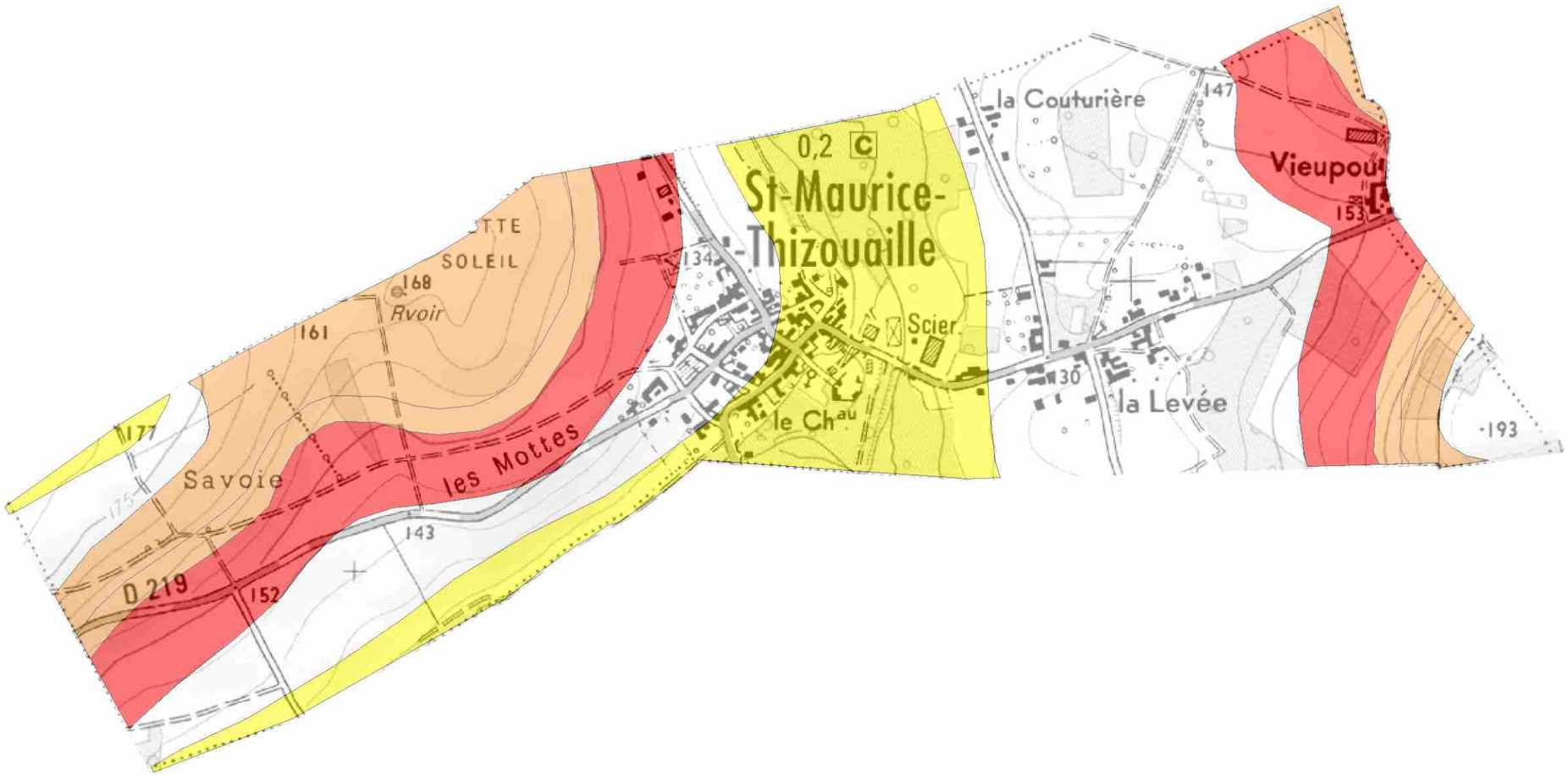
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale
des Territoires
DDT de l'Yonne

Commune de Saint-Maurice-Thizouaille

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) de retrait-gonflement des sols argileux

Cartographie des Aléas



Avertissement :
Les aléas ont été augmentés d'une plage d'incertitude de cinquante mètres afin de tenir compte du décalage d'échelle entre l'étude du BRGM sur les aléas retrait-gonflement des sols argileux réalisée au 1/50 000 et l'élaboration du zonage du PPR à l'échelle parcellaire.

Legende :
Niveaux d'aléa
Fort Moyen Faible

Approuvé le:

échelle: 1/10000

Sources des données :
Carte d'aléa : Rapport BRGM RP-55546-FR, mai 2007
Fond cartographique numérique : Copyright BDparcellaire IGN 2011

Réalisation DDT de l'Yonne Juin 2012

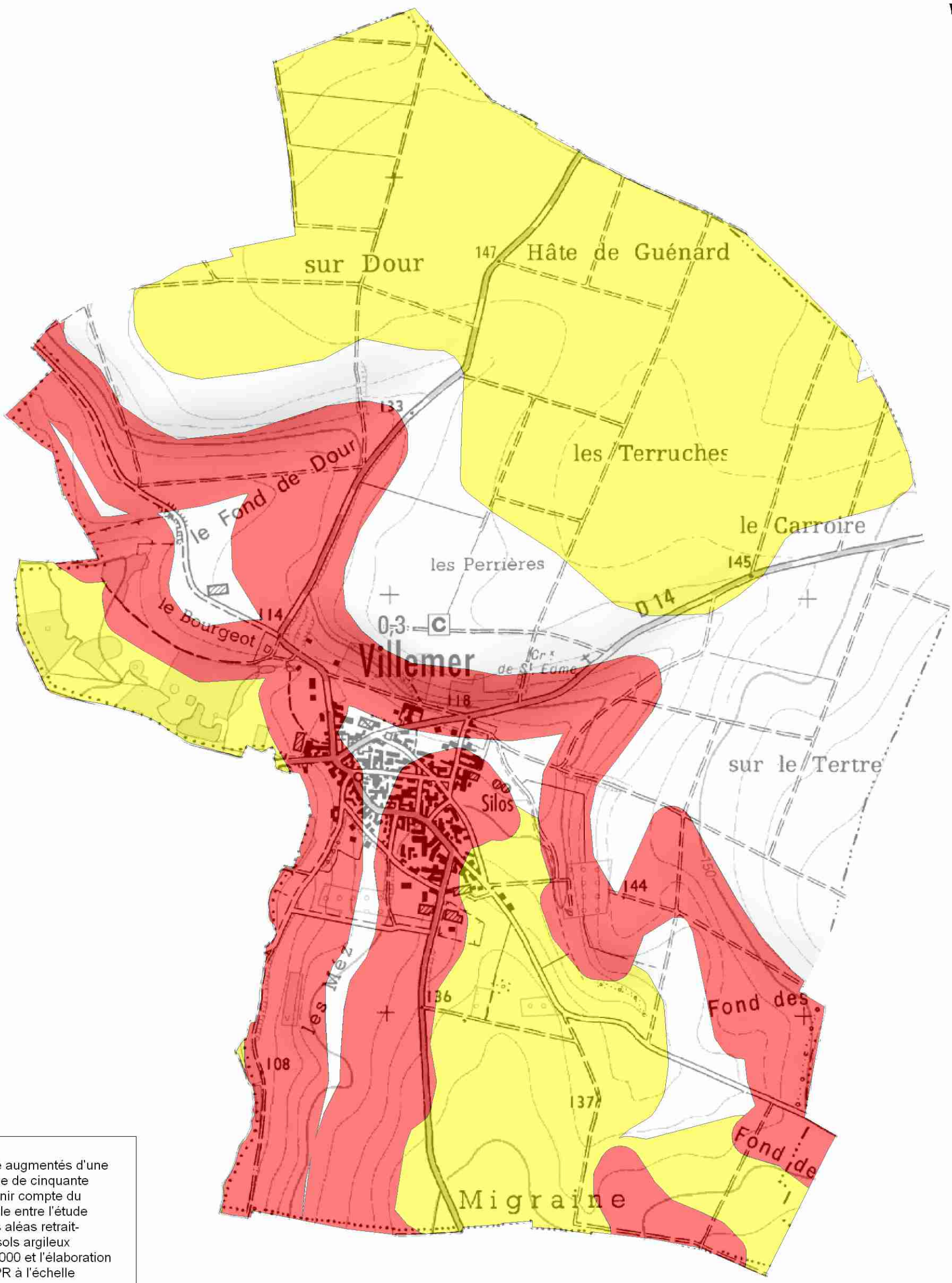
Géosciences pour une Terre durable
brgm

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale
des Territoires
DDT de l'Yonne

Commune de Villemer
Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR)
de retrait-gonflement des sols argileux

Cartographie des Aléas



Avertissement :
Les aléas ont été augmentés d'une plage d'incertitude de cinquante mètres afin de tenir compte du décalage d'échelle entre l'étude du BRGM sur les aléas retrait-gonflement des sols argileux réalisée au 1/50 000 et l'élaboration du zonage du PPR à l'échelle parcellaire.

Legende :
Niveaux d'aléa
Fort Moyen Faible

Approuvé le:

échelle: 1/10000

Géosciences pour une Terre durable
brgm

Sources des données :
Carte d'aléa : Rapport BRGM RP-55546-FR, mai 2007
Fond cartographique numérique : Copyright BDparcellaire IGN 2011

Réalisation DDT de l'Yonne Mai 2012

SINISTRALITÉ ET OUTILS DE PRÉVENTION

Phénomène naturel

Les variations de teneur en eau dans le sol induisent des variations de volume à l'origine des tassements différentiels.

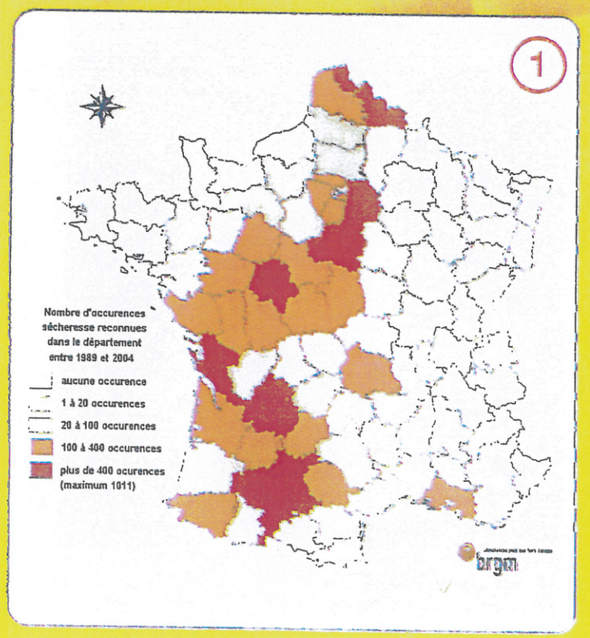
Dispositions constructives vulnérables

L'exemple type de la construction sinistrée par la sécheresse est une maison individuelle, avec sous-sol partiel ou à simple rez-de-chaussée et avec dallage sur terre plein, fondée sur semelles continues, peu ou non armées, pas assez profondes (moins de 80 cm voire moins de 40 cm) et reposant sur un sol argileux, avec une structure en maçonnerie, sans chaînage horizontal. Ce type de structure ne peut pas accepter sans dommages de mouvements différentiels supérieurs à 2 mm/m.

Sinistralité : combien et où?

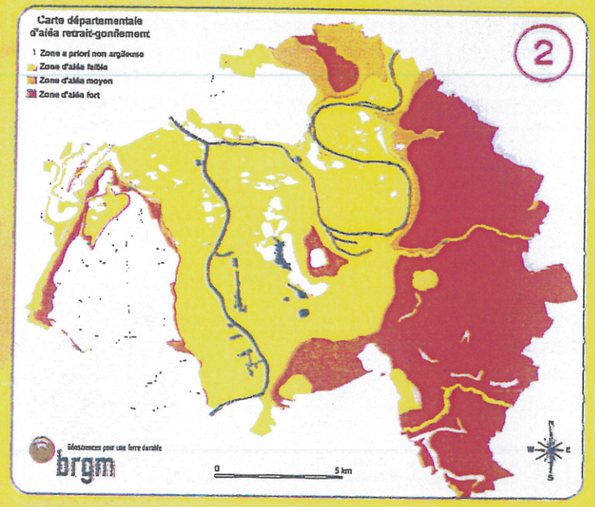
- Principales périodes de sécheresse : 1989/92 et 1996/97 - 5 000 communes dans 75 départements ; 2003 - 7 000 communes demandent leur classement en état de catastrophe naturelle. ①
- Coût global : 3.3 milliards d'euros de 1989 à 2002 hors coûts pris en charge par l'assurance construction.
- Coût moyen d'un sinistre : 10 000 €.

La sécheresse répétée, identifiée depuis 1976, a eu d'importantes répercussions sur le comportement de certains sols argileux et par voie de conséquence, de nombreuses constructions fondées sur ces terrains ont subi des dommages plus ou moins graves. C'est un phénomène peu spectaculaire, qui ne met pas en danger de vie humaine mais qui a touché 300 000 maisons entre 1989 et 2002.



Qu'est-ce qu'une carte départementale d'aléa? ②

Un programme de cartographie de l'aléa retrait-gonflement est en cours sur une quarantaine de départements, les plus touchés par le phénomène. Établies par le BRGM, à la demande du ministère de l'Écologie et du développement durable et des préfectures, ces cartes départementales d'aléa, accessibles sur Internet (http://www.argiles.fr) au fur et à mesure de leur parution, visent à délimiter les zones qui sont susceptibles de contenir, dans le proche sous-sol, des argiles gonflantes et qui peuvent donc être affectées par des tassements différentiels par retrait, en période de sécheresse.



Plans de Prévention des Risques (PPR): quelles contraintes?

À partir des cartes d'aléa, les PPR retrait-gonflement des argiles ont pour objectif de faciliter la prise en compte du risque au stade de la conception des projets de construction dans les communes les plus affectées par le phénomène. Comme indiqué en pages centrales, ils contiennent : des prescriptions constructives simples, des exigences réglementaires peu contraignantes et n'entraînent pas d'inconstructibilité ; des recommandations pour une gestion de l'environnement proche de la maison afin de limiter les mouvements différentiels dus aux variations hydriques.

Pour en savoir plus

- *Qualité Construction*, n° 87 nov./déc. 2004, éd. AQC.
- *Sinistres liés à la sécheresse*, éd. CEBTP, 2001.
- *La construction économique sur sols gonflants*, P. Mouroux, P. Margron et J-C. Pinte, Manuels et Méthodes n° 14, éd. BRGM, 1988.
- *Guide de la Prévention Sécheresse et Construction* ministère de l'Écologie et du développement durable, éd. La documentation française, 1993.

Sites Internet

- http://www.qualiteconstruction.com
- http://www.prim.net
- http://www.brgm.fr
- http://www.argiles.fr
- http://www.mrn-gpsa.org

Copyright: Agence Qualité Construction - Maquette: DAC / Illustration: L. Bal

ISBN 2-909653-64-8 • Novembre 2004

SÉCHERESSE ET CONSTRUCTION SUR SOL ARGILEUX :

réduire les dommages

Les désordres aux constructions consécutifs à la sécheresse touchent plus de 75 départements. Ils présentent un coût élevé pour la collectivité et gênent de très nombreux habitants. Cependant l'ampleur de cette sinistralité et des indemnités peut être largement limitée par le respect des règles de construction et par la prise en compte des conditions géologiques locales.
En effet, le coût d'adaptation au sol, garant de la pérennité de la maison, est sans rapport avec les frais et les désagréments des désordres potentiels. C'est pourquoi agir pour la prévention est l'intérêt de tous.

Vous êtes constructeur : votre responsabilité peut être engagée. **Même si la sécheresse était imprévisible, vous devez justifier d'avoir pris toutes les mesures utiles pour empêcher les dommages. La jurisprudence précise qu'un évènement relevant de la catégorie des catastrophes naturelles, au sens de la loi du 13/07/1982, ne constitue pas nécessairement pour autant un cas de force majeure exonératoire de la responsabilité des constructeurs.**

En effet, les deux conditions posées par l'article L 125-1 du code des assurances sont " que la cause déterminante des dommages soit l'intensité anormale d'un agent naturel et que les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'aient pu empêcher leur survenance " (Cour de Cassation, CIV 1ère chambre 09/06/1998 et 07/07/1998, 3ème CIV 27/06/2001).

Ensemble: mobilisés pour réduire les futurs dommages dûs au retrait-gonflement. **Cette brochure présente des recommandations préventives pour réaliser des bâtiments neufs sur sol argileux. En les mettant en œuvre, vous limitez le risque de désordres. De plus, lorsque la commune sur laquelle vous construisez est dotée d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) retrait-gonflement, ces recommandations sont règlementaires et connues du grand public.**

Les techniques de réparation des constructions endommagées par la sécheresse ne sont pas abordées ici.

AGENCE QUALITÉ CONSTRUCTION

Avec le soutien du secrétariat d'État au logement (DGUHC) et en collaboration avec les représentants des professionnels du bâtiment, de l'assurance et de la géotechnique

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dispositions préventives : 2 cas

❶ Pour réaliser des maisons individuelles - hors permis groupé - en zones classées sensibles, le Plan de Prévention des Risques (PPR) retrait-gonflement prévoit la construction selon les missions géotechniques ou à défaut, le respect de dispositions constructives forfaitaires.

❷ Pour tous les autres projets de construction – hors bâtiments annexes non accolés et bâtiments à usage agricole - les missions géotechniques sont obligatoires afin d'adapter la réalisation en fonction des caractéristiques du sol.

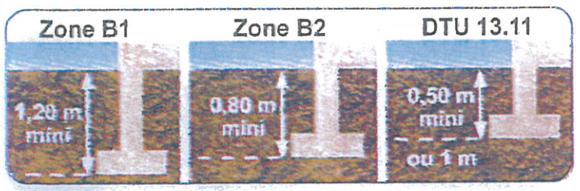
DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES ADAPTÉES SELON LES MISSIONS GÉOTECHNIQUES

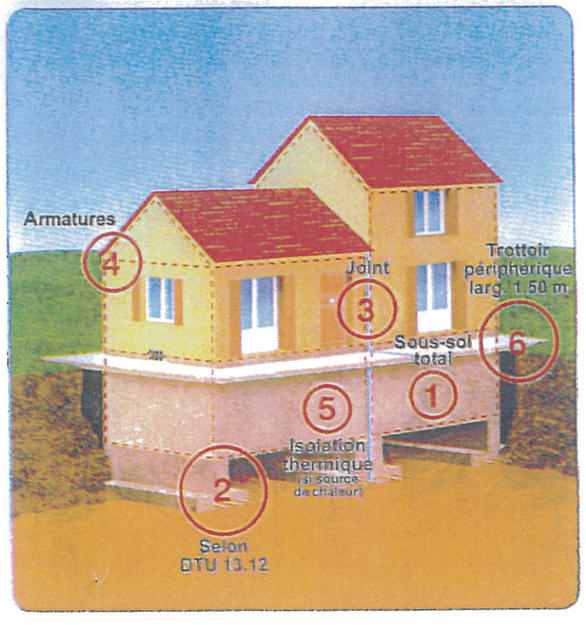
Le PPR préconise la réalisation de la maison individuelle à partir des missions G0 (sondages, essais et mesures) + G12 (exemples de pré-dimensionnement des fondations), définies dans la norme NF P 94-500.

OU

DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES FORFAITAIRES

Le PPR distingue deux zones réglementaires caractérisées par des niveaux d'aléa croissants. Dans ces zones, pour les maisons individuelles, les dispositions constructives forfaitaires se distinguent par les profondeurs minimales de fondation préconisées en l'absence d'étude de sol : 1,20 m minimum en zone B1 (aléa fort) et 0,80 m minimum en zone B2 (aléa moyen à faible) - sauf rencontre de sols durs non argileux. Les conditions de dépassement sont relatives à l'exposition à un risque exceptionnel ou à l'examen du fond de fouille.

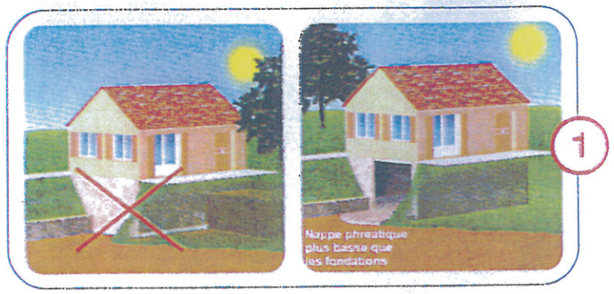




Avec ces profondeurs de fondations, il convient dans les deux zones de respecter les règles suivantes :

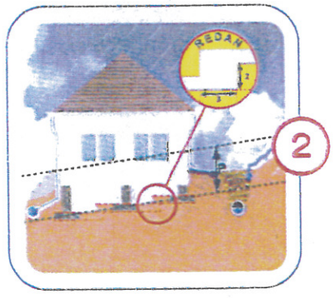
▪ **Certaines dispositions sont interdites, telles que :**

exécuter un sous-sol partiel sous une même partie de bâtiment. ① Sous un sous-sol total, le sol d'assise est le même, ce qui limite le risque de tassement différentiel.

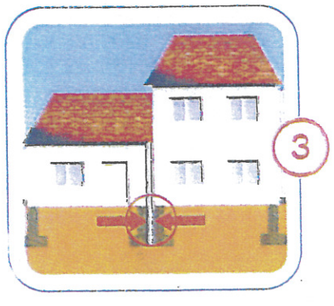


▪ **Certaines dispositions sont prescrites, telles que :**

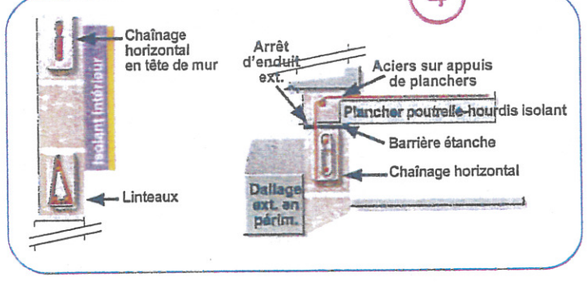
- sur terrain en pente, descendre les fondations plus profondément à l'aval qu'à l'amont, afin de garantir l'homogénéité de l'ancrage ; ②



- réaliser des fondations sur semelles continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations du DTU 13.12 (Fondations superficielles) ;
- désolidariser les parties de construction fondées différemment au moyen d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ; ③



- mettre en œuvre des chaînages horizontaux et verticaux des murs porteurs liaisonnés selon les préconisations du DTU 20.1 ④ - en particulier au niveau de chaque plancher ainsi qu'au couronnement des murs ; la continuité et le recouvrement des armatures de chaînage concourants en un même nœud permettent de prévenir la rotation de plancher. Ainsi, la structure résistera mieux aux mouvements différentiels ;



- adapter le dallage sur terre plein, à défaut de la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total. La présence d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés est nécessaire pour assurer la transition mécanique entre le sol et le corps du dallage. Le dallage sur terre plein doit être réalisé en béton armé, selon les préconisations du DTU 13.3 ;
- prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol ; ⑤
- mettre en place un trottoir périphérique et/ou une géomembrane d'1.50 m de large pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des murs de façade. ⑥

DISPOSITIONS RELATIVES À LA VIABILITÉ ET À L'ENVIRONNEMENT

▪ Certaines dispositions sont **interdites**, telles que :

- toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance inférieure à la hauteur adulte H (1 H pour les arbres isolés et 1,5 H pour les haies) sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ; Ⓐ
- le pompage dans une nappe superficielle à moins de 10 m de la construction : Ⓑ

▪ Certaines dispositions sont **prescrites**, telles que :

- les rejets d'eaux usées en réseau collectif ou à défaut, un assainissement autonome conforme aux dispositions de la norme XP P 16-603, référence DTU 64.1. Les rejets d'eaux pluviales doivent se faire à distance suffisante de la construction : Ⓒ
- l'étanchéité des canalisations d'évacuation et la mise en œuvre de joints souples aux raccordements : Ⓓ
- le captage des écoulements superficiels – avec une distance minimum de 2 m à respecter entre la construction et la présence éventuelle d'un drain, mis en place selon le DTU 20.1 ; Ⓔ
- sur une parcelle très boisée, le respect d'un délai minimal d'un an entre l'arrachage des arbres ou arbustes et le début des travaux de construction.