

---

# Commune de Grandpuits-Bailly- Carrois

---

Département de Seine-et-Marne



---

## Plan Local d'Urbanisme

---

Pièce n°5 : Règlement



Prescription par DCM en date du

Arrêt-projet par DCM en date du

Mis à l'enquête publique par arrêté en date du

Approuvé par DCM en date du



## Table des matières :

<b>Table des matières :</b>	<b>3</b>
<b>Cadre réglementaire :</b>	<b>5</b>
<b>Dispositions générales :</b>	<b>6</b>
Article 1 : Champ d'application du PLU	6
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	7
Article 3 : Division du territoire en zones	9
Article 4 : Adaptations mineures	11
Article 5 : Divisions foncières	12
Article 6 : Autorisation d'urbanisme	13
Article 7 : Méthode de calcul	14
Article 8 : informations Diverses	20
<b>Dispositions applicables à la zone UNC :</b>	<b>21</b>
Section UNC1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	22
Section UNC2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	24
Section UNC3 – Equipement et réseaux	33
<b>Dispositions applicables à la zone UC :</b>	<b>38</b>
Section UC1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	39
Section UC2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
Section UC3 – Equipement et réseaux	50
<b>Dispositions applicables à la zone UE :</b>	<b>54</b>
Section UE1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	55
Section UE2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	58
Section UE3 – Equipement et réseaux	63
<b>Dispositions applicables à la zone UY :</b>	<b>66</b>
Section UY1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	67
Section UY2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	70
Section UY3 – Equipement et réseaux	76
<b>Dispositions applicables à la zone A :</b>	<b>79</b>
Section A1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	80
Section A2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	85
Section A3 – Equipement et réseaux	91
<b>Dispositions applicables à la zone N :</b>	<b>95</b>
Section N1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	96

Section N2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	101
Section N3 – Equipement et réseaux _____	107
<b>Annexes :</b> _____	<b>111</b>
Annexe n°1 : Arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions _____	111
Annexe n°2 : Liste des espèces invasives _____	113
Annexe n°3 : Liste des espèces préconisées _____	118
ANNEXE N°4 : NUANCIER _____	127
ANNEXE N°5 : LEXIQUE _____	129

## Cadre réglementaire :

**Article L151-8 du Code de l'urbanisme,**

**Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015**

*Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3.*

**Article R151-9 du Code de l'urbanisme,**

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

*Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L151-9.*

**Article R151-10 du Code de l'urbanisme**

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

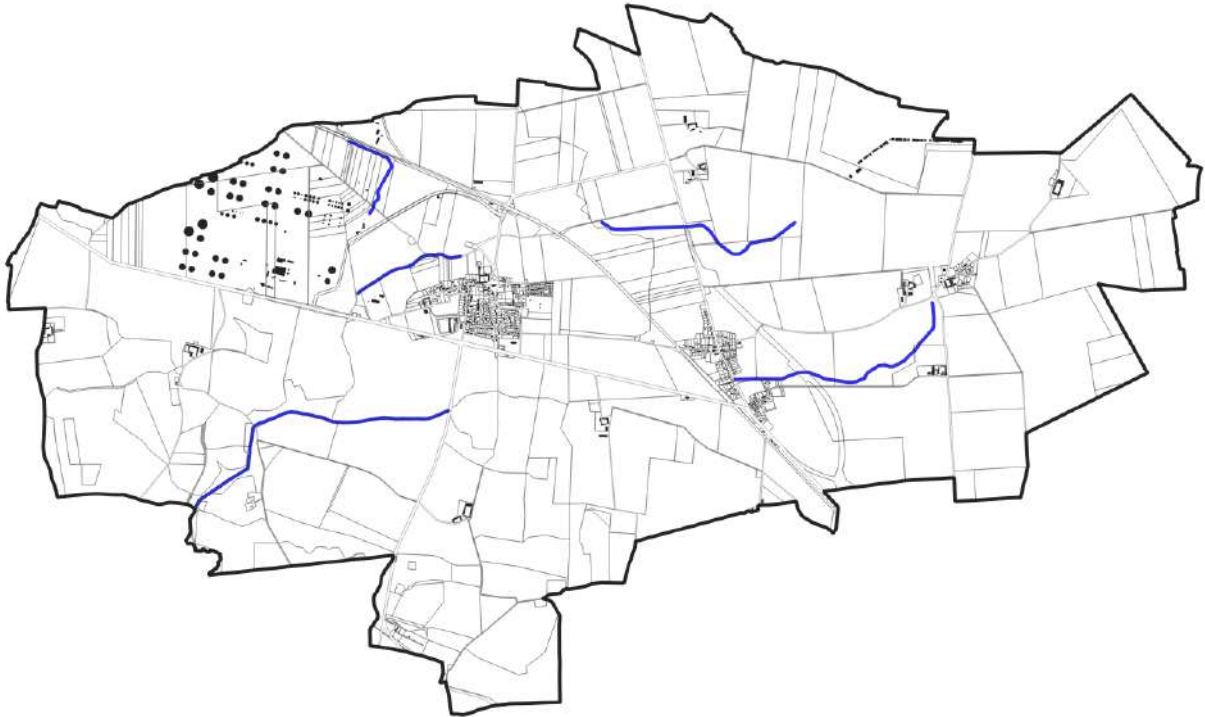
*Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.*

*Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L152-1.*

## Dispositions générales :

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

**DG 1:** *En application de l'article L153-1 du Code de l'urbanisme, le présent règlement couvre l'intégralité du territoire de la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois.*



## ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

**DG 2 :** *En application de l'article L111-1 du Code de l'urbanisme*, les dispositions des articles L111-3 à L111-5 et L111-22 du même code ne sont pas applicables au territoire de la commune de Rampillon.

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

**DG 4 :** S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement, celles prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières.

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

**DG 5 :** *En application des articles L121-23 et R121-4 du Code de l'urbanisme*, les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieurs à 1 000 hectares ;
- les îlots inhabités ;
- les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, ***les zones humides et milieux temporairement immergés*** ;
- les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L411-2 du Code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L331-1 du Code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L332-1 du Code de l'environnement ;
- les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

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

**DG 6 :** L'occupation du sol est régie par d'autres législations telles que le Règlement sanitaire départemental, le Code civil (servitudes de vue, de passage...), le Code de la construction et de l'habitation, le Code rural et de la pêche maritime (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art. L111-3) ... ***Ces autres législations***

*ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, accordées sous réserve des droits des tiers.*



## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

**DG 7 :** *En application de l'article R151-17 du Code de l'urbanisme*, le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

**DG 8 :** *Article R151-18 du Code de l'urbanisme* : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les documents graphiques du règlement délimitent :

1. La zone UNC
2. La zone UC
3. Le secteur UCc
4. La zone UY

*Article R151-20 du Code de l'urbanisme* : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les documents graphiques du règlement délimitent :

5. La zone A
6. Le secteur Anc

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

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

*Article R151-25 du Code de l'urbanisme* : en zone N, peuvent seules être autorisées :

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

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les documents graphiques du règlement délimitent :

7. La zone N
8. Le secteur Npv

**DG 9 :** *En application de l'article R151-11 du Code de l'urbanisme*, les documents graphiques du règlement comportent également :

1. le classement en espaces boisés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
2. des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
3. des éléments de paysage, des sites et secteurs, des terrains cultivés et des espaces non bâtis identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
4. des sentiers piétons à conserver identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme ;
5. des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme ;
6. des périmètres d'orientations d'aménagement et de programmation ;
7. les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ;
8. des zones humides.

## ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

**DG 10:** *En application de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme*, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4, L152-5 et L152-6 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 5 : DIVISIONS FONCIÈRES

**DG 11** : *En application du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme*, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance :

- **pour la zone UC**, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées **lot par lot** et non à l'ensemble du terrain loti ou à diviser.

## ARTICLE 6 : AUTORISATION D'URBANISME

**DG 12 :** *En application du h) de l'article R\*421-23 du Code de l'urbanisme*, doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

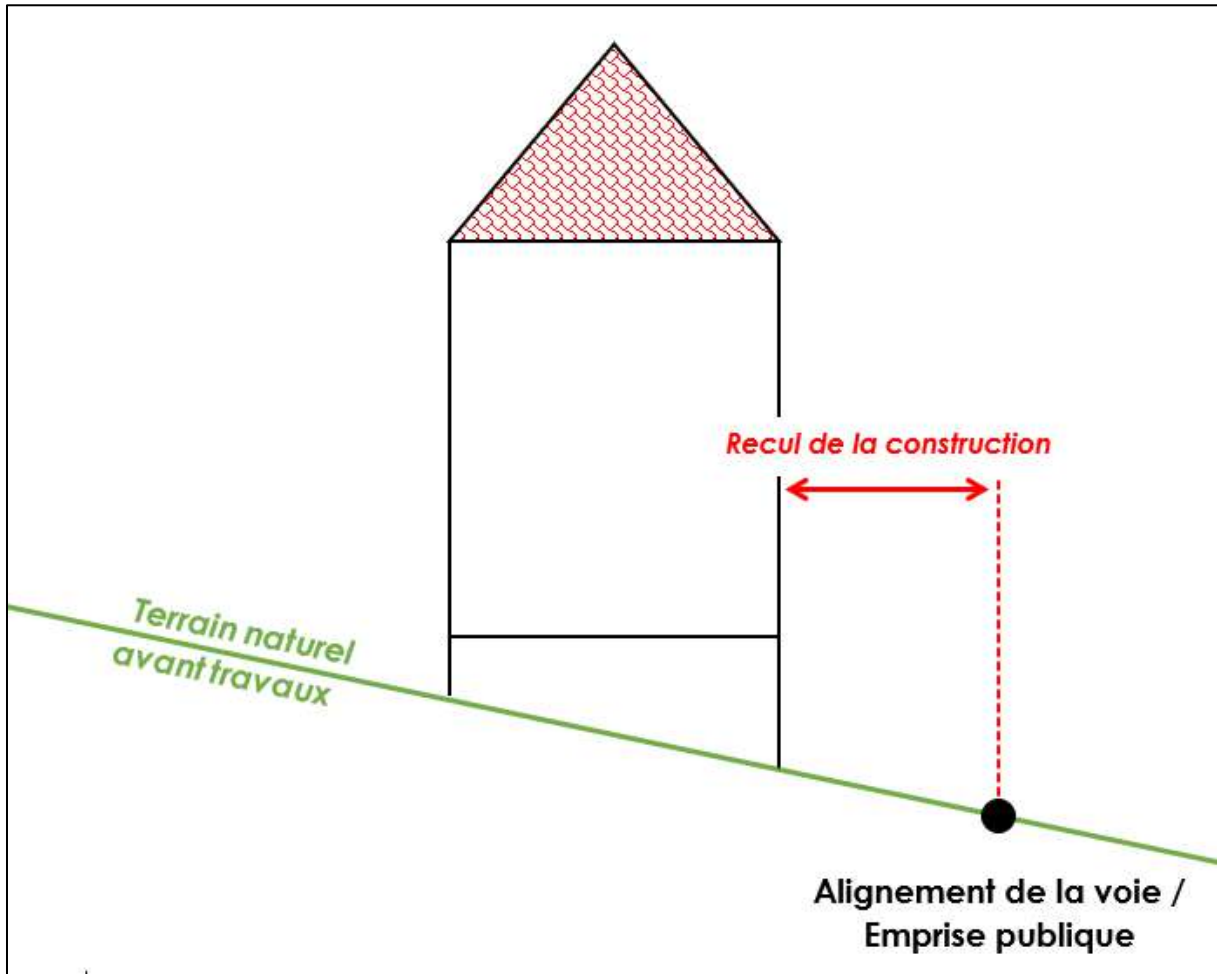
**DG 13 :** *En application du e) de l'article R\*421-28 du Code de l'urbanisme*, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-3.

## ARTICLE 7 : MÉTHODE DE CALCUL

**DG 14 :** *Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :*

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

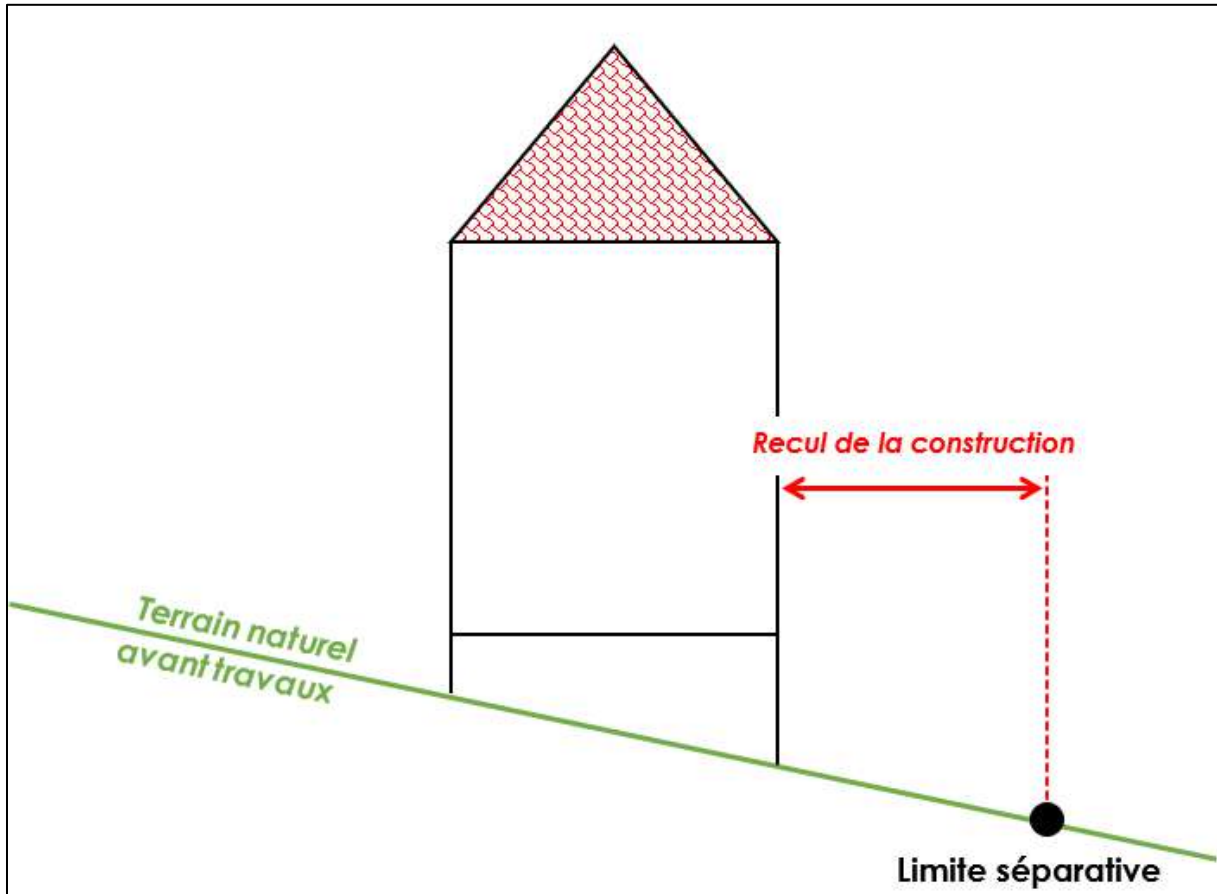
*Schéma à caractère illustratif :*



**DG 15 :** *Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux limites séparatives :*

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

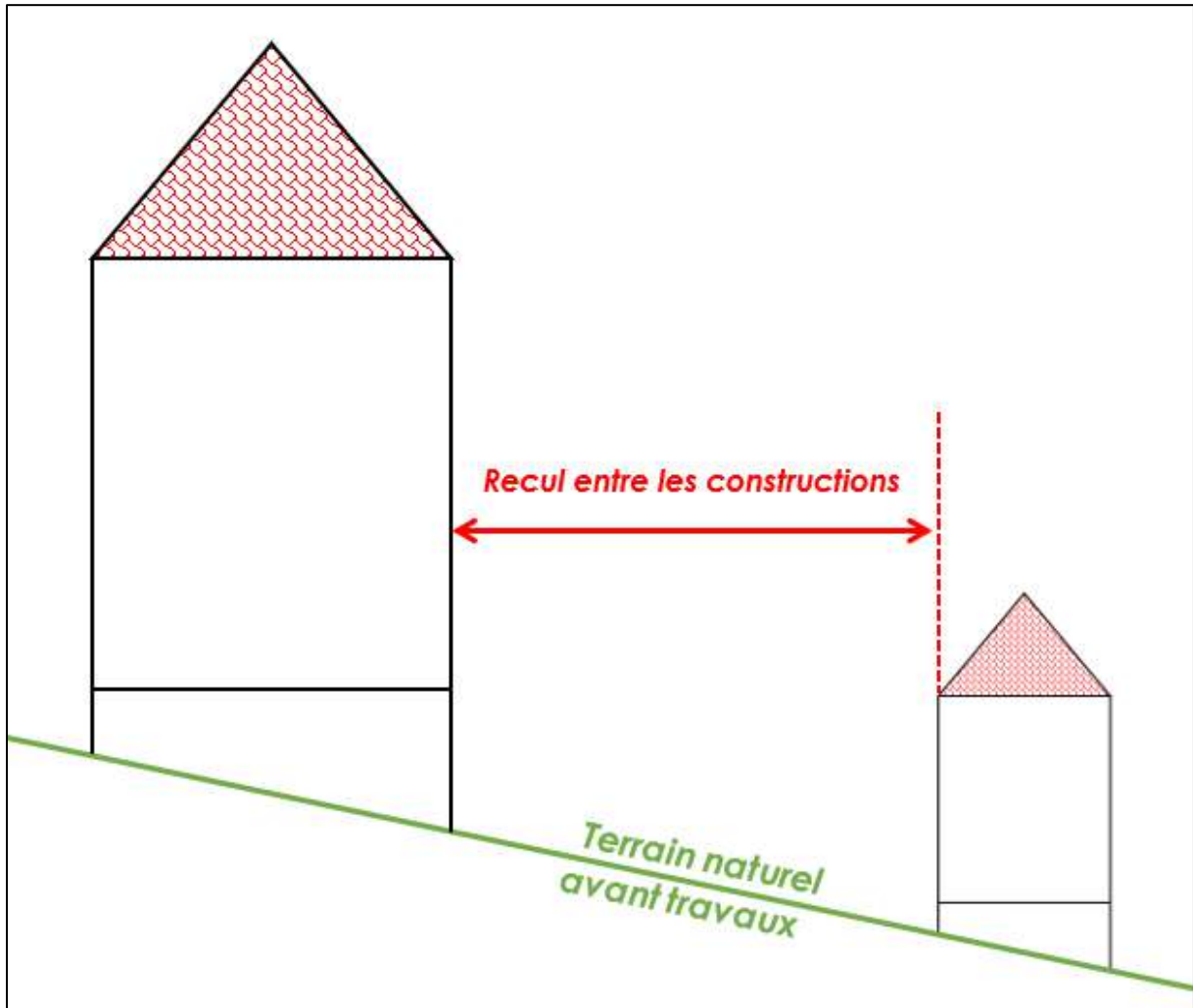
*Schéma à caractère illustratif :*



**DG 16 :** *Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :*

- Le recul de la construction par rapport aux autres constructions sur une même propriété doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

*Schéma à caractère illustratif :*



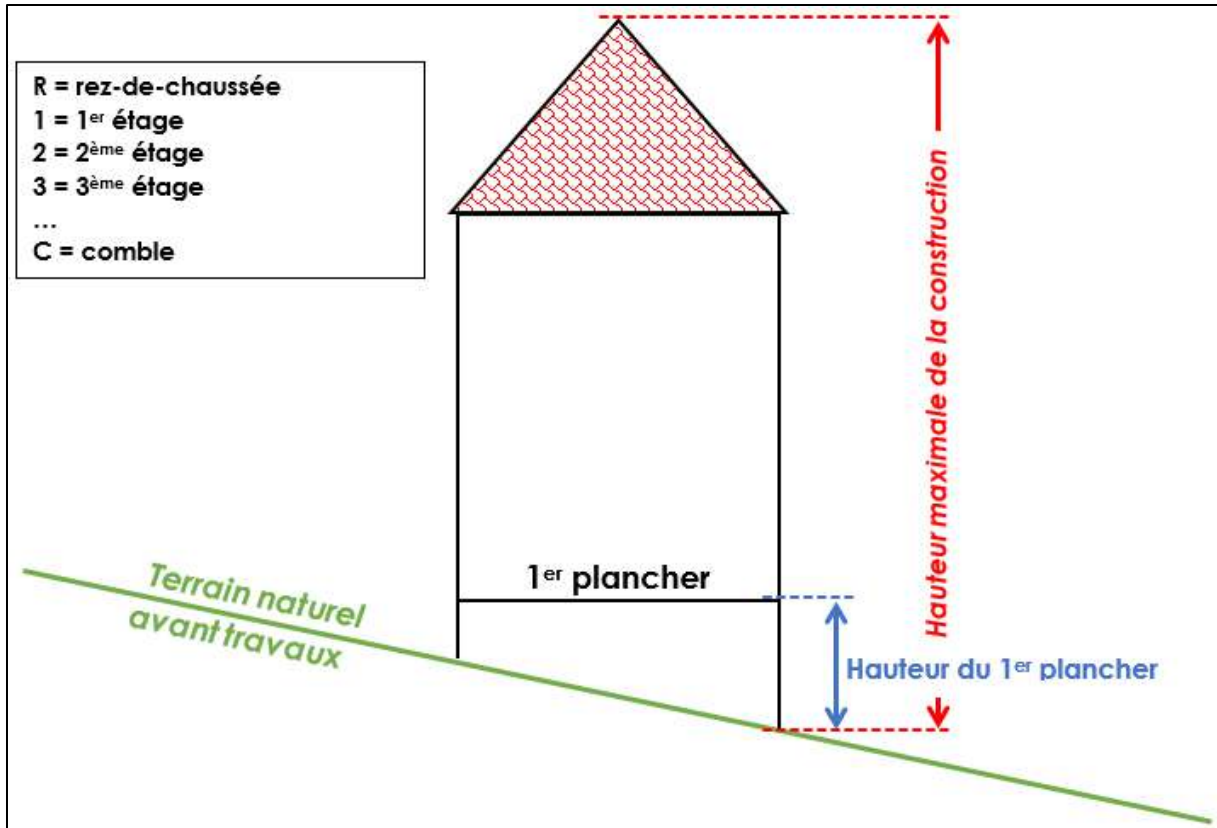


**DG 17:** *Méthode de calcul pour l'emprise au sol :*

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

**DG 18 :** *Méthode de calcul pour la hauteur des constructions :*

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



**DG 19:** *Méthode de calcul des surfaces non imperméabilisées :*

- Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ont un coefficient de 1 par rapport à celles d'un espace équivalent de pleine terre.

## ARTICLE 8 : INFORMATIONS DIVERSES

**DG 20 :** *En application de l'article L531-14 du Code du patrimoine*, « lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestige d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. ».

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

*En application de l'article R523-8 du Code du patrimoine*, « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

**DG 21 :** *En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement*, « pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

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

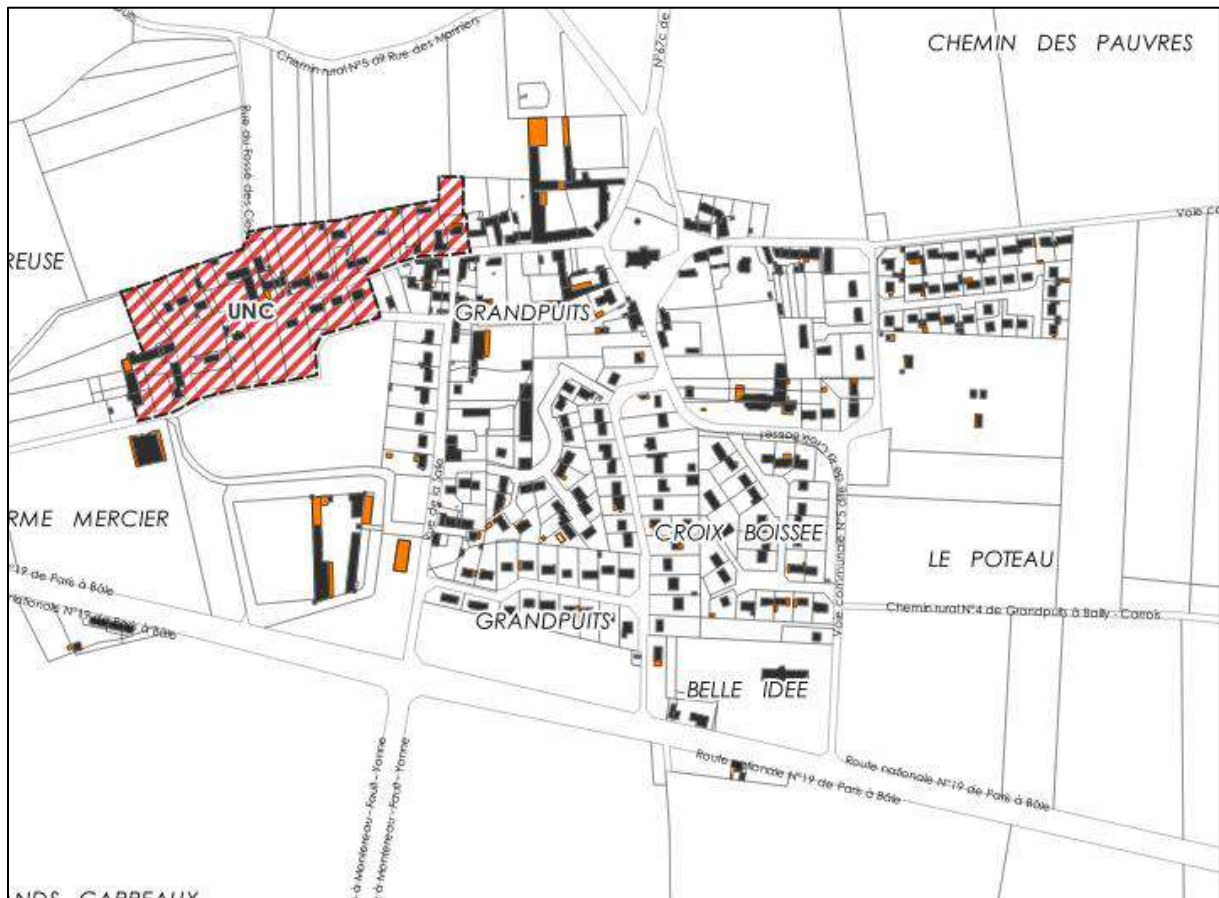
La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. ».

## Dispositions applicables à la zone UNC :

La zone UNC comprend une partie du bourg de Grandpuits. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations au sein d'un tissu urbain dense. Cette zone correspond au zonage B2 du PPRT Raffinerie Total & établissement GPN où la constructibilité est limitée.

La zone UNC est concernée sur certains secteurs par :

- un risque de retrait et gonflement des argiles ;
- des milieux humides/potentiellement humides ;
- les périmètres des Monuments historiques ;
- le PPRT de la raffinerie TOTAL et l'usine Boréalis.



## SECTION UNC1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### Destinations et sous-destinations

#### UNC1.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UNC		
	Exploitation forestière	UNC		
Habitation	Logement		UNC (1)	
	Hébergement	UNC		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	UNC		
	Restauration	UNC		
	Commerce de gros	UNC		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UNC		
	Cinéma	UNC		
	Hôtels	UNC		
	Autres hébergements touristiques	UNC		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UNC (1)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UNC (1)	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UNC		
	Salle d'art et de spectacles	UNC		
	Équipements sportifs	UNC		
	Autres équipements recevant du public	UNC		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		UNC (1)	
	Entrepôt		UNC (1)	
	Bureau		UNC (1)	
	Centre de congrès et d'exposition	UNC		

- L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.
- Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).

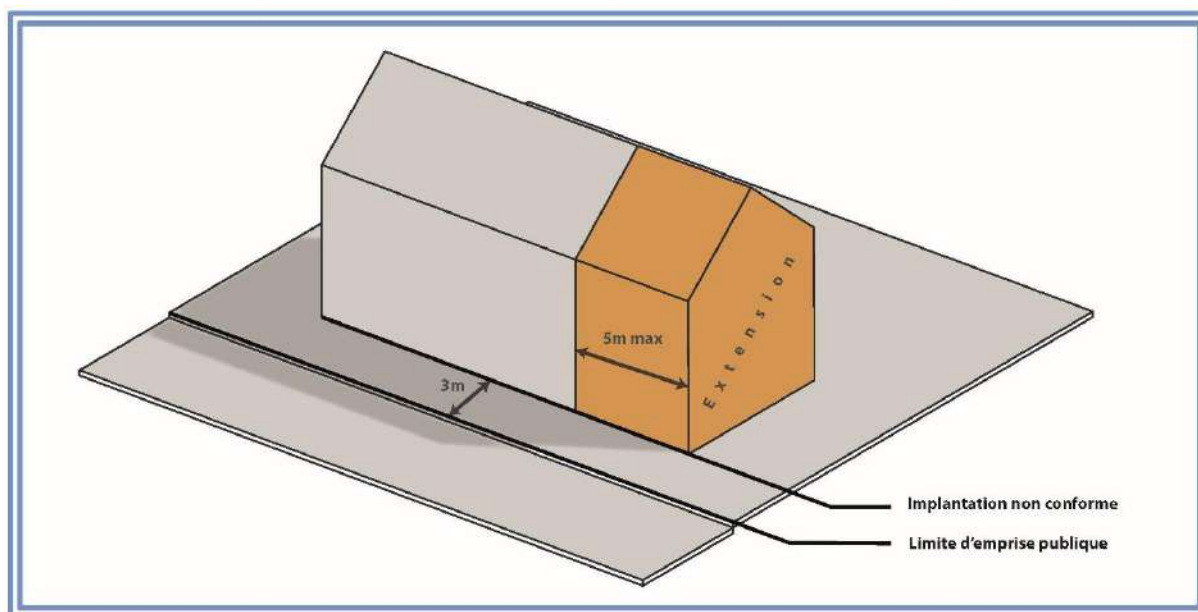
**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- UNC2.** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques de cette zone.
- UNC3.** Dans les zones définies par le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de la Raffinerie Total et de l'établissement GPN, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UNC, identifiées par le **(1)** doivent être conformes avec le règlement du plan de prévention des risques technologiques susvisé et annexé au PLU.
- UNC4.** Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sont interdites.
- UNC5.** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
- UNC6.** Les dépôts de déchets de toute nature sont interdits.
- UNC7.** Les sous-sols sont interdits.
- UNC8.** Seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés.

## SECTION UNC2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Cette section ne s'applique pas :

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



### Volumétrie et implantation des constructions

#### Généralité :

**UNC9.** Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

**UNC10.** En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

**UNC11.** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur.

**UNC12.** Les constructions principales doivent être implantées avec un recul maximum de 30 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur, à l'exception des annexes de moins de 20 mètres carrés.

**UNC13.** Les constructions principales doivent être implantées parallèlement aux voies. En cas d'implantation sur une unité foncière comportant plusieurs alignements, les constructions principales doivent être implantées parallèlement à la voie la plus appropriée.



### Implantation par rapport aux limites séparatives

- Rappel, articles 678 et 679 du Code civil :

*On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fond ou la partie du fond sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profil du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.*

*On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.*

**UNC14.** Les constructions peuvent s'implanter :

#### En cas de façade aveugle :

- 1 Soit sur une ou plusieurs limites latérales ;
- 2 Soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

#### En cas de façade comportant une ou plusieurs baies :

- 3 Avec un recul minimum de 3 mètres
- 4 Les abris et serres de jardins peuvent s'implanter :

#### En cas de façade aveugle :

- 5 Soit sur une ou plusieurs limites latérales ;
- 6 Soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.

#### En cas de façade comportant une ou plusieurs baies :

- 7 Avec un recul minimum de 1 mètre

### Emprise au sol

**UNC15.** L'emprise au sol cumulée maximale des constructions est de 30 % de la superficie de l'unité foncière comprise, comptée à partir de l'approbation du PLU.

### Hauteur

#### Pour les constructions à toitures à pan :

**UNC16.** La hauteur maximale des extensions est de R+1+C dans la limite de 10 mètres.

**UNC17.** La hauteur maximale des constructions annexes accolées à la construction principale est limitée à celle de la construction principale.

**UNC18.** La hauteur maximale des autres constructions annexes est de 3 mètres.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

#### Généralité :

- Rappel, article L111-16 du Code de l'urbanisme :

*Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.*

- Les extensions et les constructions annexes sont à considérer comme des constructions nouvelles.

**UNC19.** Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**UNC20.** Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments, notamment en ce qui concerne :

1. les volumes, l'aspect ;
2. la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
3. le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.

**UNC21.** Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal...).

#### Concernant les toitures :

**UNC22.** Les toitures doivent avoir 2 pans minimum.

**UNC23.** Les annexes et extensions peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.

**UNC24.** Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45° excepté pour les abris et serres de jardins pour lesquels un degré de pente différent pourra être accepté.

#### Concernant la couverture :

**UNC25.** Les teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun, en accord avec les prescriptions l'Architecte des Bâtiments de France).

**UNC26.** Les couvertures doivent conserver l'aspect des petites tuiles plates.

**Concernant les bâtiments / parements extérieurs :**

- UNC27.** L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit.
- UNC28.** Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
- UNC29.** Les teintes des façades, menuiseries, murs de clôture et portails s'inspireront des teintes des constructions avoisinantes en accord avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Caractéristiques des clôtures**

**Généralité :**

- Rappel, article 671 du Code civil :

*Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlement et usages, qu'à la distance de deux mètres de la limite séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.*

*Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.*

*Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.*

- UNC30.** Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- UNC31.** La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris les portails et les portillons.
- UNC32.** Les murs de clôture doivent être pleins, maçonnés et présenter soit :
1. un enduit couvrant sur les deux faces présentant la même finition et teinte que celui de la construction principale ;
  2. un aspect de moellons de pierre rejointoyés, à joints beurrés.

**Concernant les clôtures donnant sur l'alignement des voies :**

- UNC33.** Les clôtures doivent être implantées à l'alignement, sauf contrainte technique et demande spécifique du service gestionnaire de la voie.
- UNC34.** Les clôtures doivent être constituées soit :
1. d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
  2. d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille ;
  3. d'une haie d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage. Dans ce cas, le grillage doit être implanté à l'alignement et la haie avec un recul minimal de 0,60 mètre par rapport à la limite séparative.
- UNC35.** Les coffrets nécessaires à la desserte des réseaux doivent :
1. être intégrés à la clôture ;
  2. accessibles depuis l'emprise publique.

**Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives :**

**UNC36.** Les clôtures faisant la transition entre une zone urbaine et une zone agricole doivent être composées d'une haie d'essences locales.

**UNC37.** Les autres clôtures doivent être constituées soit :

1. d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
2. d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille ;
3. d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
4. d'une haie d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage. Dans ce cas le grillage doit être implanté à l'alignement et la haie avec un recul minimal de 0,60 mètre.

**Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**UNC38.** Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

**UNC39.** Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

**UNC40.** Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 20 % de l'unité foncière.

### Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

**UNC41.** Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales variées, non monospécifiques.

**UNC42.** La plantation d'espèces invasives listées en annexe du présent règlement est interdite.

**UNC43.** Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison de :

1. un arbre de basse tige lorsque la superficie des espaces de pleine terre est inférieure ou égale à 100 mètres carrés ;
2. un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> commencée d'espace de pleine terre dans les autres cas.

### Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

**UNC44.** Les éléments de paysage naturels ne doivent pas être arrachés.

**UNC45.** Les éléments de paysages naturels venant à disparaître doivent être remplacés.

**UNC46.** Au sein des « Parcs et jardins » identifiés dans le règlement graphique sont autorisés :

- 1 des piscines découvertes et des piscines présentant une structure couverte de moins de 1,80m au point le plus haut de la couverture
- 2 les annexes des constructions principales dont l'emprise au sol cumulée ne devra pas excéder 20 mètres carrés.

### Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

**UNC47.** Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

**UNC48.** Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.

**Stationnement**

**Généralité :**

**UNC49.** La stationnement des véhicules motorisés et des vélos doit être assuré hors des voies publiques.

**UNC50.** Les aires de stationnement doivent être proportionnées aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

**UNC51.** La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

**UNC52.** Les aires de stationnement non couvertes doivent être perméables.

**Pour les véhicules motorisés**

**UNC53.** Les aires de stationnement doivent être conformes au tableau suivant, y compris en cas de changement de destination ou de transformation de garage :

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Nombre de places de stationnement</b>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Exploitation forestière</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	2 places minimum par logement auxquelles s'ajoute 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements commencée
	<i>Hébergement</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Cinéma</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Hôtels</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
<i>Autres hébergements touristiques</i>		
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	1 place minimum par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher commencée à laquelle s'ajoute 1 place par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher destiné à l'accueil du public
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	
	<i>Équipements sportifs</i>	
<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	Non réglementé
	<i>Entrepôt</i>	Non réglementé
	<i>Bureau</i>	1 place maximum par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<i>Interdit dans la zone</i>

**UNC54.** Une place de stationnement doit présenter les dimensions minimales suivantes :

1. 2,5 mètres de large ;
2. 5 mètres de long.

**UNC55.** Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un rayon maximum de 300 mètres de l'unité foncière d'assiette du projet.

- Rappel, article L111-3-4 du Code de la construction et de l'habitation :

*I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :*

*1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;*

*2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.*

*Il en est de même :*

*a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;*

*b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.*

*II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.*

*Il en est de même :*

*1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;*

*2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.*

*III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :*

*1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;*

*2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.*

*IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :*

*1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;*

*2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.*

Pour les vélos

**UNC56.** Toute personne qui construit soit :

1. un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
2. un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
3. un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
4. un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

- *Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application de l'article **UNC56**, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement.*

**UNC57.** Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

1. être clos et couvert ;
2. être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
3. sans obstacle ;
4. avec une rampe de pente maximale de 12 %.

**UNC58.** Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadencés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.



## SECTION UNC3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- UNC59.** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- UNC60.** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.
- UNC61.** Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 6 mètres de large. Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 3 mètres voire 3.5 mètres pour des voies empruntées par des engins agricoles.

#### Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- UNC62.** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- UNC63.** Les accès doivent être aménagés de façon à :
1. permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
  2. dégager la visibilité vers les voies ;
  3. présenter une largeur maximale de 4 mètres.

## Desserte par les réseaux

### Généralité :

- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

**UNC64.** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

**UNC65.** Les raccordements doivent être effectués conformément aux normes en vigueur et règlements des services gestionnaires des réseaux.

**UNC66.** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

### Conditions de desserte par le réseau public d'eau

**UNC67.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

**UNC68.** Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation peut être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune ou du service gestionnaire du réseau.

**UNC69.** En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

**UNC70.** Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

### Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

**UNC71.** Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

**UNC72.** L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation peut faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

**UNC73.** Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

**UNC74.** En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

### Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

**UNC75.** Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

**UNC76.** Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.

**UNC77.** En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

**UNC78.** Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

**UNC79.** Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

- *En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.*
- *Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.*
- *Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.*
- *Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.*
- *À l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.*
- *Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.*

**UNC80.** Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

#### **Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT**

- *Rappel, article L2224-10 du CGCT :*

*Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.*

*Non règlementé.*

#### **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**UNC81.** Les constructions principales destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

**UNC82.** Les antennes paraboliques doivent :

1. être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments ;
2. présenter un aspect leur permettant de s'intégrer au mieux par rapport au bâti sur lesquelles elles sont implantées.



## Dispositions applicables à la zone UC :

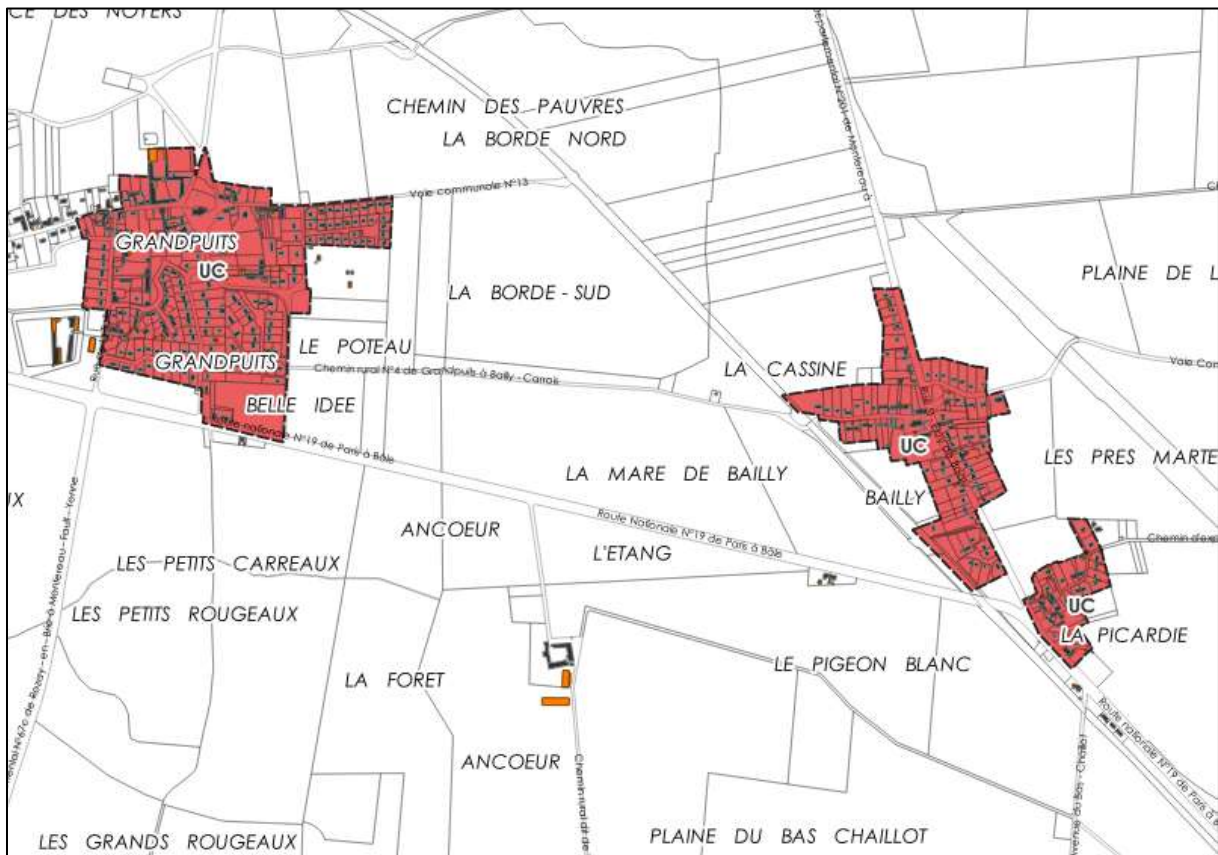
Le règlement se fonde sur l'étude des différentes typo-morphologies urbaines et typologies de bâti développées dans le rapport de présentation.

Le règlement de la zone UC vise à préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu bâti composant la zone, tout en permettant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu existant.

La zone UC comprend un secteur UCc correspondant au camping de Grandpuits et Bailly.

La zone UC est concernée sur certains secteurs par :

- un risque de retrait et gonflement des argiles ;
- des milieux humides/potentiellement humides ;
- les périmètres des Monuments historiques ;
- le PPRT de la raffinerie TOTAL et l'usine Boréalis.



## SECTION UC1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### Destinations et sous-destinations

#### UC1.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UCc	UC (1)	
	Exploitation forestière	UC UCc		
Habitation	Logement		UCc (1)	UC
	Hébergement		UCc (1)	UC
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	UCc	UCa (1)	
	Restauration	UCc		UC
	Commerce de gros	UC UCc		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UCc		UC
	Cinéma	UC UCc		
	Hôtels	UC UCc		
	Autres hébergements touristiques	UCc		UC
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UCc		UC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UCc		UC
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UCc		UC
	Salle d'art et de spectacles	UCc	UC (1)	
	Équipements sportifs	UCc		UC
	Autres équipements recevant du public	UCc	UC (1)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UCc	UC (1)	
	Entrepôt	UCc	UC (1)	
	Bureau	UCc		UC
	Centre de congrès et d'exposition	UC UCc		

- L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.
- Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).

## **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

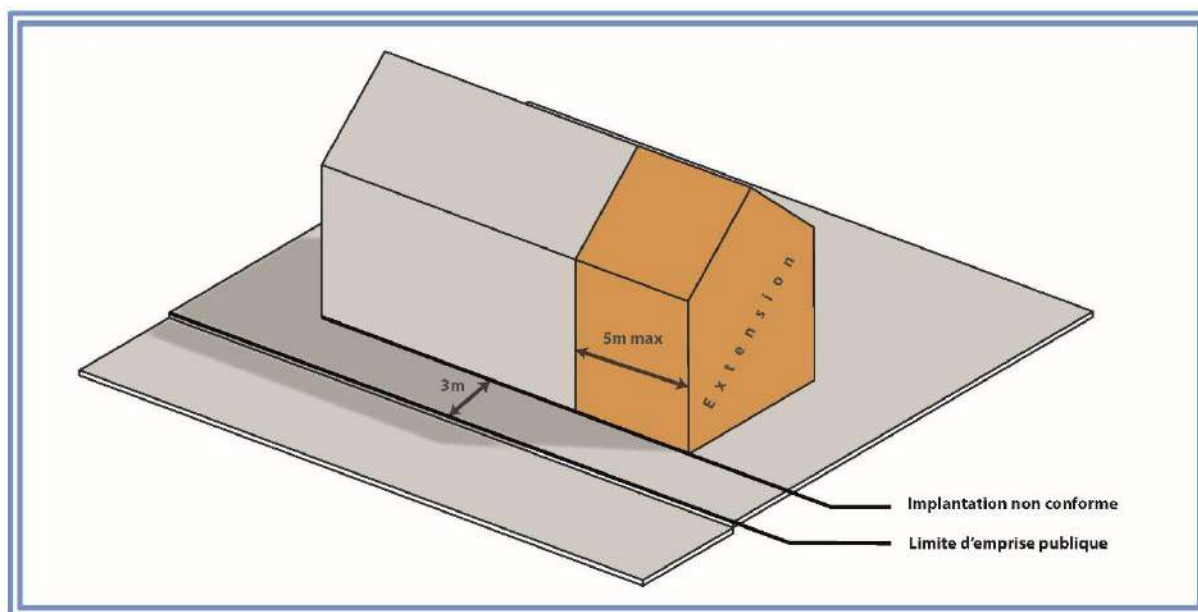
- UC2.** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques de cette zone.
- UC3.** Dans les zones définies par le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de la Raffinerie Total et de l'établissement GPN, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UC doivent être conformes avec le règlement du plan de prévention des risques technologiques susvisé et annexé au PLU.
- UC4.** Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 24 décembre 1999 et annexé au PLU, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
- 1.** Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, annexé au PLU ;
  - 2.** Pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, annexé au PLU ;
  - 3.** Pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé, annexé au PLU ; 4. pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels, annexé au PLU.
- UC5.** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(1)** sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation.
- UC6.** Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sont interdites.
- UC7.** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
- UC8.** Les dépôts de déchets de toute nature sont interdits.
- UC9.** Les sous-sols sont interdits.
- UC10.** Seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés.



## SECTION UC2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Cette section ne s'applique pas :

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



### Volumétrie et implantation des constructions

#### Généralité :

**UC11.** Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

**UC12.** En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

**UC13.** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur.

**UC14.** Les constructions principales doivent être implantées avec un recul maximum de 30 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur à Grandpuits et Bailly-Carrois à , et de 25 mètres au hameau de la Picardie.

**UC15.** Les constructions principales doivent être implantées parallèlement aux voies. En cas d'implantation sur une unité foncière comportant plusieurs alignements, les constructions principales doivent être implantées parallèlement à la voie la plus appropriée.

#### Pour le secteur UCc :

**UC16.** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

### Implantation par rapport aux limites séparatives

- Rappel, articles 678 et 679 du Code civil :

*On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fond ou la partie du fond sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profil du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.*

*On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.*

#### Par rapport aux limites latérales :

**UC17.** Les constructions peuvent s'implanter :

##### En cas de façade aveugle :

1. Soit sur une ou plusieurs limites latérales ;
2. Soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

##### En cas de façade comportant une ou plusieurs baies :

3. Avec un recul minimum de 3 mètres

**UC17.** Les abris et serres de jardins peuvent s'implanter :

##### En cas de façade aveugle :

1. Soit sur une ou plusieurs limites latérales ;
2. Soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.

##### En cas de façade comportant une ou plusieurs baies :

3. Avec un recul minimum de 1 mètre

#### Par rapport à la limite de fond de parcelle :

**UC18.** Un recul minimal de 5 mètres devra être respecté par rapport à la limite de fond de parcelle.

**UC19.** Les abris et serres de jardins peuvent s'implanter :

1. Soit sur une ou plusieurs limites de fond de parcelle ;
2. Soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.

### Emprise au sol

**UC20.** L'emprise au sol cumulée maximale des constructions est de 40 % de la superficie de l'unité foncière comprise, comptée à partir de l'approbation du PLU.

### Hauteur

#### Pour les constructions à toitures à pan :

**UC21.** La hauteur maximale des constructions principales est de R+1+C dans la limite de 10 mètres.

**UC22.** La hauteur maximale des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale est limitée à celle de la construction principale.

**UC23.** La hauteur maximale des autres constructions annexes est de 5 mètres.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

#### Généralité :

- Rappel, article L111-16 du Code de l'urbanisme :

*Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.*

- Les extensions et les constructions annexes sont à considérer comme des constructions nouvelles.

**UC24.** Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**UC25.** Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments, notamment en ce qui concerne :

4. les volumes, l'aspect ;
5. la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
6. le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.

**UC26.** Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal...).

#### Concernant les toitures :

**UC27.** Les toitures doivent avoir 2 pans minimum.

**UC28.** Les annexes et extensions peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.

**UC29.** Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45° excepté pour les abris et serres de jardins pour lesquels un degré de pente différent pourra être accepté.

#### Concernant la couverture :

**UC30.** Les teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun, en accord avec les prescriptions l'Architecte des Bâtiments de France).

**UC31.** Les couvertures doivent conserver l'aspect des petites tuiles plates.

**Concernant les bâtiments / parements extérieurs :**

- UC32.** L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit.
- UC33.** Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
- UC34.** Les teintes des façades, menuiseries, murs de clôture et portails s'inspireront des teintes des constructions avoisinantes en accord avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Caractéristiques des clôtures**

**Généralité :**

- Rappel, article 671 du Code civil :

*Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlement et usages, qu'à la distance de deux mètres de la limite séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.*

*Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.*

*Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.*

- UC35.** Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- UC36.** La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris les portails et les portillons.
- UC37.** Les murs de clôture doivent être pleins, maçonnés et présenter soit :
3. un enduit couvrant sur les deux faces présentant la même finition et teinte que celui de la construction principale ;
  4. un aspect de moellons de pierre rejointoyés, à joints beurrés.

**Concernant les clôtures donnant sur l'alignement des voies :**

- UC38.** Les clôtures doivent être implantées à l'alignement, sauf contrainte technique et demande spécifique du service gestionnaire de la voie.
- UC39.** Les clôtures doivent être constituées soit :
4. d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
  5. d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille ;
  6. d'une haie d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage. Dans ce cas, le grillage doit être implanté à l'alignement et la haie avec un recul minimal de 0,60 mètre par rapport à la limite séparative.
- UC40.** Les coffrets nécessaires à la desserte des réseaux doivent :
3. être intégrés à la clôture ;
  4. accessibles depuis l'emprise publique.

**Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives :**

**UC41.** Les clôtures faisant la transition entre une zone urbaine et une zone agricole doivent être composées d'une haie d'essences locales.

**UC42.** Les autres clôtures doivent être constituées soit :

5. d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
6. d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille ;
7. d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
8. d'une haie d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage. Dans ce cas le grillage doit être implanté à l'alignement et la haie avec un recul minimal de 0,60 mètre.

**Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**UC43.** Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

**UC44.** Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

**UC45.** Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 20 % de l'unité foncière.

### Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

**UC46.** Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales variées, non monospécifiques.

**UC47.** La plantation d'espèces invasives listées en annexe du présent règlement est interdite.

**UC48.** Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison de :

3. un arbre de basse tige lorsque la superficie des espaces de pleine terre est inférieure ou égale à 100 mètres carrés ;
4. un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> commencée d'espace de pleine terre dans les autres cas.

### Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

**UC49.** Les éléments de paysage naturels ne doivent pas être arrachés.

**UC50.** Les éléments de paysages naturels venant à disparaître doivent être remplacés.

### Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

**UC51.** Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

**UC52.** Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.

**Stationnement**

**Généralité :**

**UC53.** Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos doit être assuré hors des voies publiques.

**UC54.** Les aires de stationnement doivent être proportionnées aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

**UC55.** La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

**UC56.** Les aires de stationnement non couvertes doivent être perméables.

**Pour les véhicules motorisés**

**UC57.** Les aires de stationnement doivent être conformes au tableau suivant, y compris en cas de changement de destination ou de transformation de garage :

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Nombre de places de stationnement</b>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Non règlementé
	<i>Exploitation forestière</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	2 places minimum par logement auxquelles s'ajoute 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements commencée
	<i>Hébergement</i>	Non règlementé
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	1 place minimum par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place minimum par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Cinéma</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Hôtels</i>	1 place minimum par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher commencée
<i>Autres hébergements touristiques</i>		
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	1 place minimum par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher commencée à laquelle s'ajoute 1 place par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher destiné à l'accueil du public
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	
	<i>Équipements sportifs</i>	
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	Non règlementé
	<i>Entrepôt</i>	Non règlementé
	<i>Bureau</i>	1 place maximum par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher commencée

**UC58.** Une place de stationnement doit présenter les dimensions minimales suivantes :

- 3.** 2,5 mètres de large ;
- 4.** 5 mètres de long.

**UC59.** Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un rayon maximum de 300 mètres de l'unité foncière d'assiette du projet.

• *Rappel, article L111-3-4 du Code de la construction et de l'habitation :*

*I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :*

*1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;*

*2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.*

*Il en est de même :*

*a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;*

*b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.*

*II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.*

*Il en est de même :*

*1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;*

*2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.*

*III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :*

*1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;*

*2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.*

*IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :*

*1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;*

*2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.*



Pour les vélos

**UC60.**

Toute personne qui construit soit :

5. un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
6. un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
7. un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
8. un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

- *Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application de l'article **UC60**, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement.*

**UC61.**

Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

5. être clos et couvert ;
6. être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
7. sans obstacle ;
8. avec une rampe de pente maximale de 12 %.

**UC62.**

Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

## SECTION UC3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- UNC83.** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- UNC84.** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.
- UNC85.** Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 6 mètres de large. Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 3 mètres voire 3.5 mètres pour des voies empruntées par des engins agricoles.

#### Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- UNC86.** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- UNC87.** Les accès doivent être aménagés de façon à :
4. permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
  5. dégager la visibilité vers les voies ;
  6. présenter une largeur maximale de 4 mètres.

## Desserte par les réseaux

### Généralité :

- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

**UC63.** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

**UC64.** Les raccordements doivent être effectués conformément aux normes en vigueur et règlements des services gestionnaires des réseaux.

**UC65.** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

### Conditions de desserte par le réseau public d'eau

**UC66.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

**UC67.** Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation peut être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune ou du service gestionnaire du réseau.

**UC68.** En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

**UC69.** Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

### Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

**UC70.** Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

**UC71.** L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation peut faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

**UC72.** Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

**UC73.** En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

### Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

**UC74.** Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

**UC75.** Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.

**UC76.** En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

**UC77.** Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

**UC78.** Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

- *En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.*
- *Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.*
- *Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.*
- *Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.*
- *À l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.*
- *Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.*

**UC79.** Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

#### **Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT**

- *Rappel, article L2224-10 du CGCT :*

*Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.*

*Non règlementé.*

#### **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**UC80.** Les constructions principales destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

**UC81.**

Les antennes paraboliques doivent :

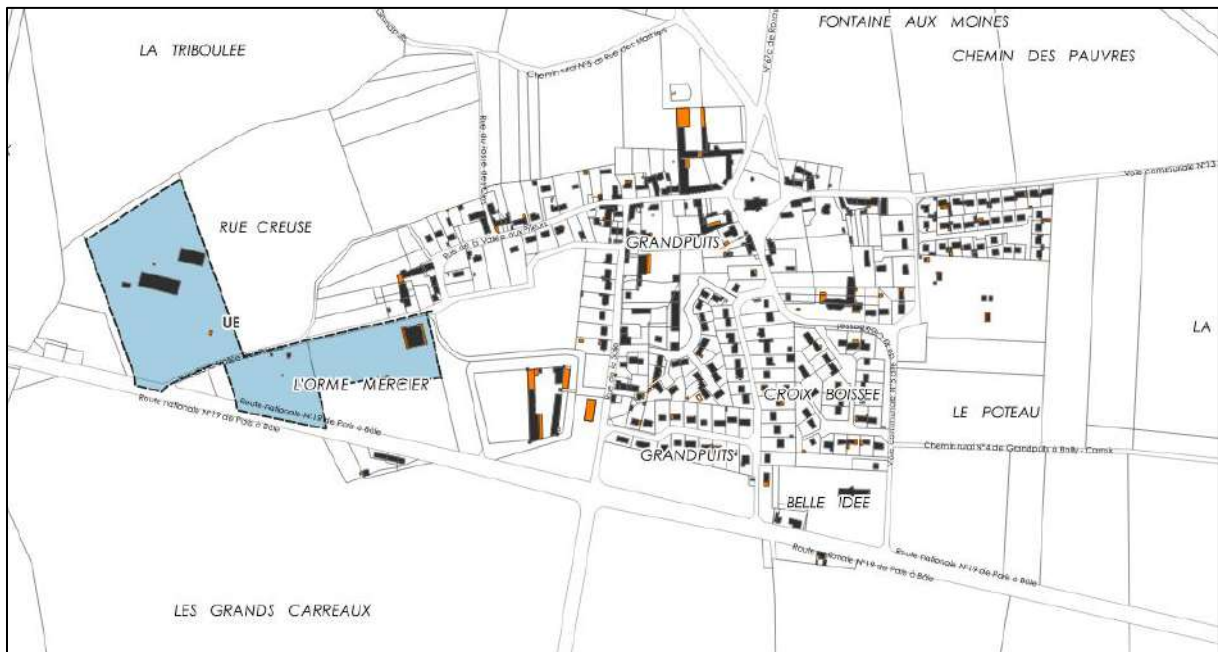
3. être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments ;
4. présenter un aspect leur permettant de s'intégrer au mieux par rapport au bâti sur lesquelles elles sont implantées.

## Dispositions applicables à la zone UE :

*La zone UE comprend les équipements d'intérêt collectifs et services publics.*

*La zone UE est concernée sur certains secteurs par :*

- *un risque de retrait et gonflement des argiles ;*
- *des milieux humides/potentiellement humides ;*
- *un périmètre de protection des monuments historiques ;*
- *un périmètre de protection des sites et monuments naturels.*



## SECTION UE1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### Destinations et sous-destinations

#### UE1.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

- L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.
- Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).

## **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- UE2.** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques de cette zone.
- UE3.** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
- UE4.** Dans le cadre des Routes classées à Grande Circulation, une bande d'inconstructibilité de 75 mètres est à respecter.
- UE5.** Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 24 décembre 1999 et annexé au PLU, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
1. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, annexé au PLU ;
  2. Pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, annexé au PLU ;
  3. Pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé, annexé au PLU ; 4. pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels, annexé au PLU.
- UE6.** Dans le périmètre des milieux potentiellement humides délimité au règlement graphique, les nouvelles constructions nécessitant des fondations sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. Cette étude doit permettre de mettre en évidence la présence ou non de zone humide sur le terrain d'assiette de la construction. L'étude doit être réalisée conformément à l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.
- UE7.** Dans les zones humides délimitées aux documents graphiques, tout impact de plus de 1000 mètres carrés est interdit, à l'exception :
1. D'un projet présentant des enjeux liés à la sécurité ou salubrité tels que définis à l'article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
  2. D'un projet déclaré d'intérêt général ;
  3. D'un projet consistant en une opération d'effacement d'ouvrage.
- UE8.** Les projets, ainsi autorisés, intégreront dans le document d'incidence de leur dossier de déclaration ou d'autorisation un argumentaire renforcé sur les volets eau et milieux aquatiques, afin d'étudier l'impact sur les fonctions et sur l'alimentation de la zone humide. Ils devront également compenser la disparition des zones humides par la création ou la restauration de zones humides équivalentes dans leur fonctionnement et les services qu'elles rendent ou à défaut à hauteur de 1,5 fois la surface perdue.
- UE9.** Seuls peuvent être implantés dans les zones humides délimitées aux documents graphiques, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
1. lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, 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 ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2. les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
3. la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
4. à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - a. les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
  - b. dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
  - c. À la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés ;
5. les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement ;
6. les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux **1**, **2** et **4** et les réfections et extensions prévues au **3** du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## SECTION UE2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

##### Généralité :

- Rappel, article L111-16 du Code de l'urbanisme :

*Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.*

**UE10.** Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Caractéristiques des clôtures

##### Généralité :

- Rappel, article 671 du Code civil :

*Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlement et usages, qu'à la distance de deux mètres de la limite séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.*

*Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.*

*Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.*

#### Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

**UE11.** Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

**UE12.** Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

**UE13.** La plantation d'espèces invasives listées en annexe du présent règlement est interdite.

**Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

**UE14.** Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

**UE15.** Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.

**Stationnement**

**Généralité :**

**UE16.** Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques.

**UE17.** Les aires de stationnement doivent être proportionnées aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

**UE18.** La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

**UE19.** Les aires de stationnement non couvertes doivent être perméables.

**Pour les véhicules motorisés**

**UE20.** Les aires de stationnement doivent être conformes au tableau suivant, y compris en cas de changement de destination ou de transformation de garage :

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Nombre de places de stationnement</b>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Exploitation forestière</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Hébergement</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Restauration</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Commerce de gros</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Cinéma</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Hôtels</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Non réglementé
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	Non réglementé
	<i>Équipements sportifs</i>	Non réglementé
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Non réglementé
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Entrepôt</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Bureau</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<i>Interdit dans la zone</i>

**UE21.** Une place de stationnement doit présenter les dimensions minimales suivantes :

1. 2,5 mètres de large ;
2. 5 mètres de long.

**UE22.** Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un rayon maximum de 300 mètres de l'unité foncière d'assiette du projet.

• Rappel, article L111-3-4 du Code de la construction et de l'habitation :

*I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :*

*1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;*

*2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.*

*Il en est de même :*

*a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;*

*b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.*

*II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.*

*Il en est de même :*

*1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;*

*2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.*

*III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :*

*1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;*

*2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.*

*IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :*

*1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;*

*2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.*

**Pour les vélos**

**UE23.**

Toute personne qui construit soit :

1. un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
2. un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
3. un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
4. un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

- *Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application de l'article **UY2820**, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement.*

**UE24.**

Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

1. être clos et couvert ;
2. être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
3. sans obstacle ;
4. avec une rampe de pente maximale de 12 %.

**UE25.**

Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

## SECTION UE3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**UE26.** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

**UE27.** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

#### Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

**UE28.** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

**UE29.** Les accès doivent être aménagés de façon à :

1. permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
2. dégager la visibilité vers les voies.

## Desserte par les réseaux

### Généralité :

- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

**UE30.** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

**UE31.** Les raccordements doivent être effectués conformément aux normes en vigueur et règlements des services gestionnaires des réseaux.

**UE32.** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

### Conditions de desserte par le réseau public d'eau

**UE33.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

**UE34.** Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation peut être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune ou du service gestionnaire du réseau.

**UE35.** En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

**UE36.** Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

### Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

**UE37.** Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

**UE38.** L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation peut faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

**UE39.** Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

**UE40.** En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

### Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

**UE41.** Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

**UE42.** Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.



**UE43.** En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

**UE44.** Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

**UE45.** Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

- *En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.*
- *Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.*
- *Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.*
- *Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.*
- *À l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.*
- *Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.*

**UE46.** Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

#### **Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT**

- *Rappel, article L2224-10 du CGCT :*

*Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.*

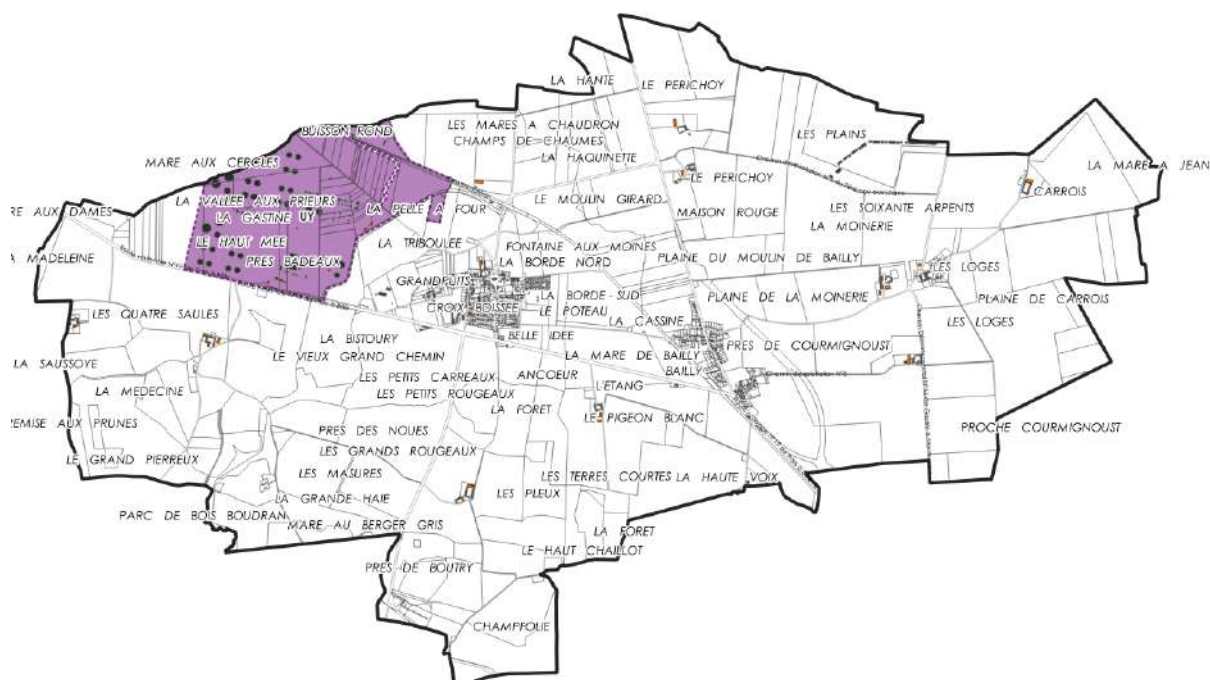
*Non réglementé.*

## Dispositions applicables à la zone UY :

*La zone UY correspond à la zone industrielle située au nord-ouest du territoire communal. Le présent règlement vise à garantir la gestion et l'évolution des installations existantes tout en affirmant le souci de réduire les risques et nuisances sur l'environnement de la zone.*

*La zone UY est concernée sur certains secteurs par :*

- *un risque de retrait et gonflement des argiles ;*
- *des milieux humides/potentiellement humides ;*
- *les périmètres des Monuments historiques ;*
- *le PPRT de la raffinerie TOTAL et l'usine Boréal.*



## SECTION UY1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### Destinations et sous-destinations

#### UY1.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X (1)	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X (1)	
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

- L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.
- Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).

## **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**UY2.** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques de cette zone.

**UY3.** Dans les zones définies par le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de la Raffinerie Total et de l'établissement GPN, les occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone A doivent être conformes avec le règlement du plan de prévention des risques technologiques susvisé et annexé au PLU.

**UY4.** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.

**UY5.** Dans le périmètre des milieux potentiellement humides délimité au règlement graphique, les nouvelles constructions nécessitant des fondations sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. Cette étude doit permettre de mettre en évidence la présence ou non de zone humide sur le terrain d'assiette de la construction. L'étude doit être réalisée conformément à l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

**UY6.** Dans les zones humides délimitées aux documents graphiques, tout impact de plus de 1000 mètres carrés est interdit, à l'exception :

1. D'un projet présentant des enjeux liés à la sécurité ou salubrité tels que définis à l'article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
2. D'un projet déclaré d'intérêt général ;
3. D'un projet consistant en une opération d'effacement d'ouvrage.

**UY7.** Les projets, ainsi autorisés, intégreront dans le document d'incidence de leur dossier de déclaration ou d'autorisation un argumentaire renforcé sur les volets eau et milieux aquatiques, afin d'étudier l'impact sur les fonctions et sur l'alimentation de la zone humide. Ils devront également compenser la disparition des zones humides par la création ou la restauration de zones humides équivalentes dans leur fonctionnement et les services qu'elles rendent ou à défaut à hauteur de 1,5 fois la surface perdue.

**UY8.** Seuls peuvent être implantés dans les zones humides délimitées aux documents graphiques, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

7. lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, 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 ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
8. les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
9. la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
10. à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

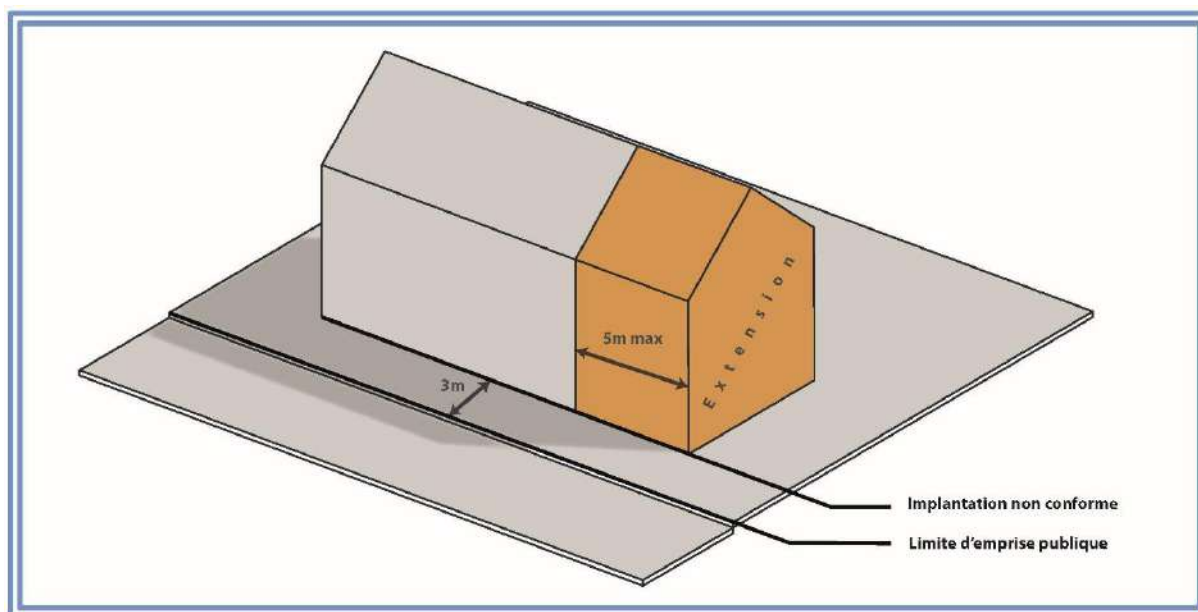
- a. les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
  - b. dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
  - c. À la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés ;
- 11.** les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement ;
- 12.** les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux **1**, **2** et **4** et les réfections et extensions prévues au **3** du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## SECTION UY2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Cette section ne s'applique pas :

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



### Volumétrie et implantation des constructions

#### Généralité :

**UY9.** Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

**UY10.** En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

**UY11.** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives

- Rappel, articles 678 et 679 du Code civil :

*On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fond ou la partie du fond sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profil du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.*

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

**UY12.** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

#### Généralité :

- Rappel, article L111-16 du Code de l'urbanisme :

*Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.*

**UY13.** Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**UY14.** Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments, notamment en ce qui concerne :

7. les volumes, l'aspect ;
8. la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
9. le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.

**UY15.** Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal...).

### Caractéristiques des clôtures

#### Généralité :

- Rappel, article 671 du Code civil :

*Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlement et usages, qu'à la distance de deux mètres de la limite séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.*

*Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.*

*Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.*

### Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

**UY16.** Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

**UY17.** Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

**UY18.** La plantation d'espèces invasives listées en annexe du présent règlement est interdite.

**Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

**UY19.** Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

**UY20.** Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.



**Stationnement**

**Généralité :**

**UY21.** Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques.

**UY22.** Les aires de stationnement doivent être proportionnées aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

**UY23.** La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

**UY24.** Les aires de stationnement non couvertes doivent être perméables.

**Pour les véhicules motorisés**

**UY25.** Les aires de stationnement doivent être conformes au tableau suivant, y compris en cas de changement de destination ou de transformation de garage :

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Nombre de places de stationnement</b>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Exploitation forestière</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Hébergement</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Restauration</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Commerce de gros</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Cinéma</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Hôtels</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Équipements sportifs</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	<i>Interdit dans la zone</i>
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	1 place minimum quelle que soit la surface de plancher
	<i>Entrepôt</i>	1 place par tranche ferme de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée (ou réaffectée)
	<i>Bureau</i>	1 place maximum par tranche de 45 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<i>Interdit dans la zone</i>

**UY26.** Une place de stationnement doit présenter les dimensions minimales suivantes :

3. 2,5 mètres de large ;
4. 5 mètres de long.

**UY27.** Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un rayon maximum de 300 mètres de l'unité foncière d'assiette du projet.

- Rappel, article L111-3-4 du Code de la construction et de l'habitation :

*I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :*

*1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;*

*2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.*

*Il en est de même :*

*a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;*

*b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.*

*II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.*

*Il en est de même :*

*1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;*

*2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.*

*III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :*

*1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;*

*2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.*

*IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :*

*1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;*

*2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.*

Pour les vélos

**UY28.** Toute personne qui construit soit :

5. un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
6. un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
7. un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
8. un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

- *Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application de l'article **UY28**, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement.*

**UY29.** Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

5. être clos et couvert ;
6. être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
7. sans obstacle ;
8. avec une rampe de pente maximale de 12 %.

**UY30.** Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadencés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

## SECTION UY3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**UY31.** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

**UY32.** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

**UY33.** Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 8 mètres de large. Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 6 mètres.

#### Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

**UY34.** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

**UY35.** Les accès doivent être aménagés de façon à :

3. permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
4. dégager la visibilité vers les voies.

## Desserte par les réseaux

### Généralité :

- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

**UY36.** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

**UY37.** Les raccordements doivent être effectués conformément aux normes en vigueur et règlements des services gestionnaires des réseaux.

**UY38.** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

### Conditions de desserte par le réseau public d'eau

**UY39.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

**UY40.** Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation peut être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune ou du service gestionnaire du réseau.

**UY41.** En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

**UY42.** Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

### Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

**UY43.** Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

**UY44.** L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation peut faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

**UY45.** Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

**UY46.** En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

### Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

**UY47.** Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

**UY48.** Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.

**UY49.** En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

**UY50.** Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

**UY51.** Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

- *En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.*
- *Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.*
- *Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.*
- *Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.*
- *À l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.*
- *Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.*

**UY52.** Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

#### **Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT**

- *Rappel, article L2224-10 du CGCT :*

*Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.*

*Non règlementé.*

## Dispositions applicables à la zone A :

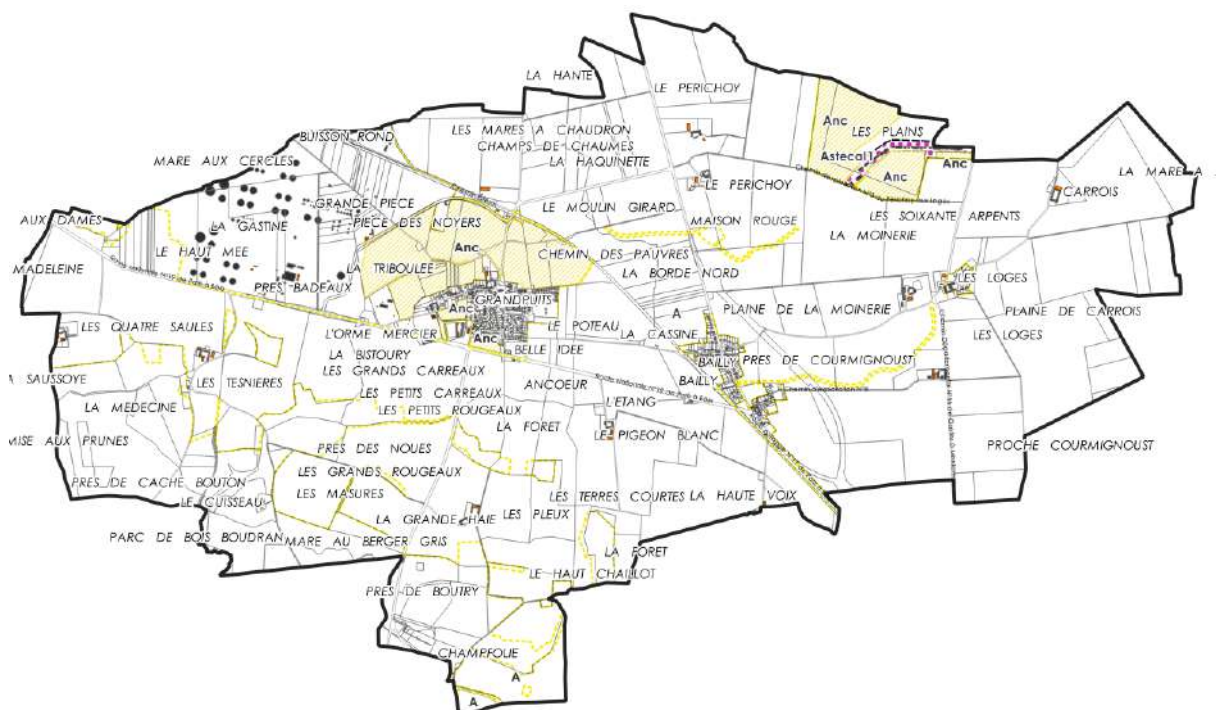
La zone A est destinée à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur Anc est destiné à être protégé et où les constructions et installations de toute nature sont interdites en raison de sa proximité immédiate de la raffinerie TOTAL et l'usine Boréalys.

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Astecal1 est destiné à des projets liés au fonctionnement de l'aérodrome.

La zone A et le secteur Anc sont concernés sur certains secteurs par :

- un risque de retrait et gonflement des argiles ;
- des milieux humides/potentiellement humides ;
- les périmètres des Monuments historiques ;
- le PPRt de la raffinerie TOTAL et l'usine Boréalys.



## SECTION A1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### Destinations et sous-destinations

#### A1.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Anc Astecal1		A
	Exploitation forestière	A Anc Astecal1		
Habitation	Logement	Anc Astecal1	A (1)	
	Hébergement	A Anc Astecal1		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A Anc	Astecal1 (3)	
	Restauration	A Anc Astecal1		
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Anc Astecal1	A (2)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Anc	A (2) Astecal1 (3)	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Anc Astecal1	A (2)	
	Salle d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	A Anc	Astecal1 (3)	
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	A Anc Astecal1		

- L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.



- *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).*

**A2.** En application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- A3.** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques de cette zone.
- A4.** Dans les zones définies par le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de la Raffinerie Total et de l'établissement GPN, les occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone A doivent être conformes avec le règlement du plan de prévention des risques technologiques susvisé et annexé au PLU.
- A5.** Dans le cadre des Routes classées à Grande Circulation, une bande d'inconstructibilité de 75 mètres est à respecter.
- A6.** Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 24 décembre 1999 et annexé au PLU, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
1. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, annexé au PLU ;
  2. Pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, annexé au PLU ;
  3. Pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé, annexé au PLU ; 4. pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels, annexé au PLU.
- A7.** Dans le tableau ci-dessus, pour la destination identifiée par le **(1)**, seules les extensions et annexes sont autorisées, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière.
- A8.** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(2)** sont autorisées :
1. à titre exceptionnel, lorsqu'elles ne peuvent être accueillies dans les espaces urbanisés ;
  2. à condition d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie, exceptées les installations photovoltaïques au sol ;
  3. dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  4. dès lors qu'elles ne sont pas situées dans la bande de protection de lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiée au règlement graphique.
- A9.** Les bâtiments quadrillés en jaune au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers artisanat et commerce de détail, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres hébergements touristiques, équipements d'intérêt collectif et services publics et bureau, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et le caractère paysager de la zone.
- A10.** Les destinées identifiées par le **(3)** sont autorisées :
1. à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone ;

2. les annexes et extensions d'une construction de destination identique existante sont autorisées à condition d'être liée aux activités autorisées dans la zone, et avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale ;
3. dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

**A11.** Les dépôts de toute nature sont interdits.

**A12.** Les sous-sols sont interdits.

**A13.** Seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés.

**A14.** Dans le périmètre des milieux potentiellement humides délimité au règlement graphique, les nouvelles constructions nécessitant des fondations sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. Cette étude doit permettre de mettre en évidence la présence ou non de zone humide sur le terrain d'assiette de la construction. L'étude doit être réalisée conformément à l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

**A15.** Dans les zones humides délimitées aux documents graphiques, tout impact de plus de 1000 mètres carrés est interdit, à l'exception :

1. D'un projet présentant des enjeux liés à la sécurité ou salubrité tels que définis à l'article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
2. D'un projet déclaré d'intérêt général ;
3. D'un projet consistant en une opération d'effacement d'ouvrage.

**A16.** Les projets, ainsi autorisés, intégreront dans le document d'incidence de leur dossier de déclaration ou d'autorisation un argumentaire renforcé sur les volets eau et milieux aquatiques, afin d'étudier l'impact sur les fonctions et sur l'alimentation de la zone humide. Ils devront également compenser la disparition des zones humides par la création ou la restauration de zones humides équivalentes dans leur fonctionnement et les services qu'elles rendent ou à défaut à hauteur de 1,5 fois la surface perdue.

**A17.** Seuls peuvent être implantés dans les zones humides délimitées aux documents graphiques, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, 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 ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
2. les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
3. la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
4. à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - a. les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

- b. dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- c. À la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés ;
- 5. les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement ;
- 6. les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux **1**, **2** et **4** et les réfections et extensions prévues au **3** du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## SECTION A2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Généralité :

- A18.** Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
- A19.** En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- A20.** Les annexes des bâtiments principaux d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à partir de m'alignement actuel ou futur.

#### Pour le secteur Astecal 1

- A21.** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives

- A22.** Les annexes des bâtiments principaux d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur.
- A23.** Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des limites séparatives de zone urbaine.

#### Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- A24.** Les constructions annexes des bâtiments principaux d'habitation doivent être implantées avec un recul maximum de 15 mètres par rapport aux dits bâtiments principaux d'habitation.

#### Pour le secteur Astecal 1

*Non règlementé.*

#### Emprise au sol

- A25.** L'emprise au sol cumulée maximale des extensions des bâtiments principaux d'habitation est de 30 %, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.
- A26.** L'emprise au sol cumulée maximale des annexes des bâtiments principaux d'habitation est de 30 % de l'emprise au sol des dits bâtiments principaux d'habitation, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

#### Pour le secteur Astecal 1

- A27.** L'emprise au sol des constructions est de 40 %, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

#### Hauteur

- A28.** La hauteur maximale des extensions et annexes des bâtiments principaux d'habitation est limitée à la hauteur des dits bâtiments principaux d'habitation.

**A29.** La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole est de 15 mètres.

**Pour le secteur Astecal1**

**A30.** La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

**A31.** La hauteur maximale des extensions et annexes des constructions principales est limitée à la hauteur des constructions principales.

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions****Généralité :**

- *Rappel, article L111-16 du Code de l'urbanisme :*

*Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.*

**A32.** Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**A33.** Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments, notamment en ce qui concerne :

1. les volumes, l'aspect ;
2. la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
3. le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.

**A34.** Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal...).

**A35.** Les façades et les toitures des constructions métalliques et/ou en bois doivent être de la même teinte.

**Concernant les toitures :**

**A36.** Les toitures doivent avoir 2 pans minimum.

**A37.** Les annexes et extensions peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.

**A38.** Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45° excepté pour les abris et serres de jardins pour lesquels un degré de pente différent pourra être accepté.

**Concernant la couverture :**

**A39.** Les couvertures doivent conserver l'aspect des petites tuiles plates.

**A40.** Les teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun, en accord avec les prescriptions l'Architecte des Bâtiments de France).

**Concernant les bâtiments / parements extérieurs :**

- A41.** L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit.
- A42.** Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
- A43.** Les teintes des façades, menuiseries, murs de clôture et portails s'inspireront des teintes des constructions avoisinantes en accord avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Caractéristiques des clôtures**

- *Rappel, article 671 du Code civil :*

*Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et à défaut de règlement et usages, qu'à la distance de deux mètres de la limite séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.*

*Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.*

*Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.*

- A44.** Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- A45.** La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris les portails et les portillons.
- A46.** Les murs de clôture doivent être pleins, maçonnés et présenter soit :
1. un enduit couvrant sur les deux faces présentant la même finition et teinte que celui de la construction principale ;
  2. un aspect de moellons de pierre rejointoyés, à joints beurrés.

**Concernant les clôtures donnant sur l'alignement des voies :**

- A47.** Les clôtures doivent être implantées à l'alignement, sauf contrainte technique et demande spécifique du service gestionnaire de la voie.
- A48.** Les clôtures doivent être constituées soit :
1. d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
  2. d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille ;
  3. d'une haie d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage. Dans ce cas, le grillage doit être implanté à l'alignement et la haie avec un recul minimal de 0,60 mètre par rapport à la limite séparative.
- A49.** Les coffrets nécessaires à la desserte des réseaux doivent :
1. être intégrés à la clôture ;
  2. accessibles depuis l'emprise publique.



**Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

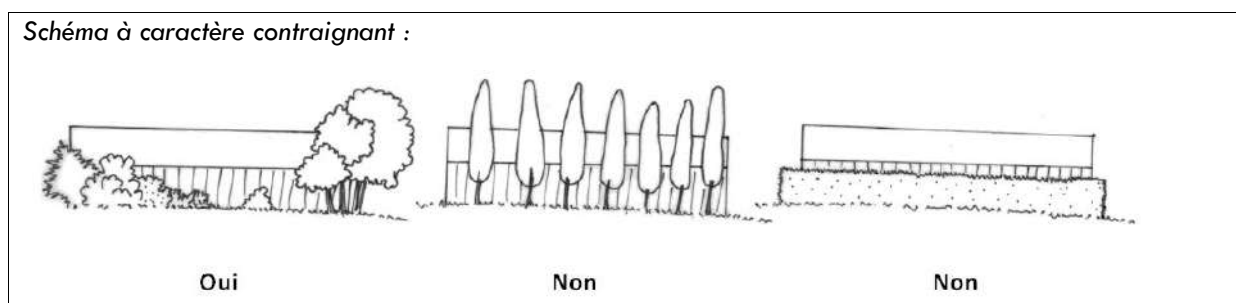
- A50.** Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

- A51.** Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales variées, non monospécifiques.
- A52.** La plantation d'espèces invasives listées en annexe du présent règlement est interdite.
- A53.** Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent être accompagnées de plantations conformément aux schémas suivants.

Schéma à caractère contraignant :



**Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**

- A54.** Les zones humides doivent être préservées en application de l'article R121-4 du Code de l'urbanisme. Seuls peuvent être implantés dans ces zones humides, les aménagements légers mentionnés à l'article **A14** en application des articles R121-4 et R121-5 du Code de l'urbanisme.
- A55.** Les éléments de paysage naturels et alignement d'arbres ne doivent pas être arrachés.
- A56.** Les éléments de paysage naturels et alignement d'arbres venant à disparaître doivent être remplacés.

**Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

- A57.** Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.
- A58.** Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

## SECTION A3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- A59.** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- A60.** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.
- A61.** Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 6 mètres de large. Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 3 mètres voire 3.5 mètres pour des voies empruntées par des engins agricoles.

#### Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- A62.** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- A63.** Les accès doivent être aménagés de façon à :
1. permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
  2. dégager la visibilité vers les voies.

## Desserte par les réseaux

### Généralité :

- *Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.*

**A64.** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

**A65.** Les raccordements doivent être effectués conformément aux normes en vigueur et règlements des services gestionnaires des réseaux.

**A66.** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

### Conditions de desserte par le réseau public d'eau

**A67.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

**A68.** Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation peut être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune ou du service gestionnaire du réseau.

**A69.** En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

**A70.** Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

### Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

**A71.** Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

**A72.** L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation peut faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

**A73.** Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

**A74.** En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

### Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

**A75.** Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

**A76.** Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.

**A77.** En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

**A78.** Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

**A79.** Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

- *En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.*
- *Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.*
- *Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.*
- *Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.*
- *À l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.*
- *Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.*

**A80.** Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

#### **Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT**

- *Rappel, article L2224-10 du CGCT :*

*Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.*

*Non réglementé.*

#### **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**A81.** Les antennes relais de téléphonie doivent être en harmonie avec l'environnement proche et leurs supports constitués par des mâts sans haubans.

**A82.** Les antennes paraboliques doivent :

1. être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments ;

2. présenter un aspect leur permettant de s'intégrer au mieux par rapport au bâti sur lesquelles elles sont implantées.

## Dispositions applicables à la zone N :

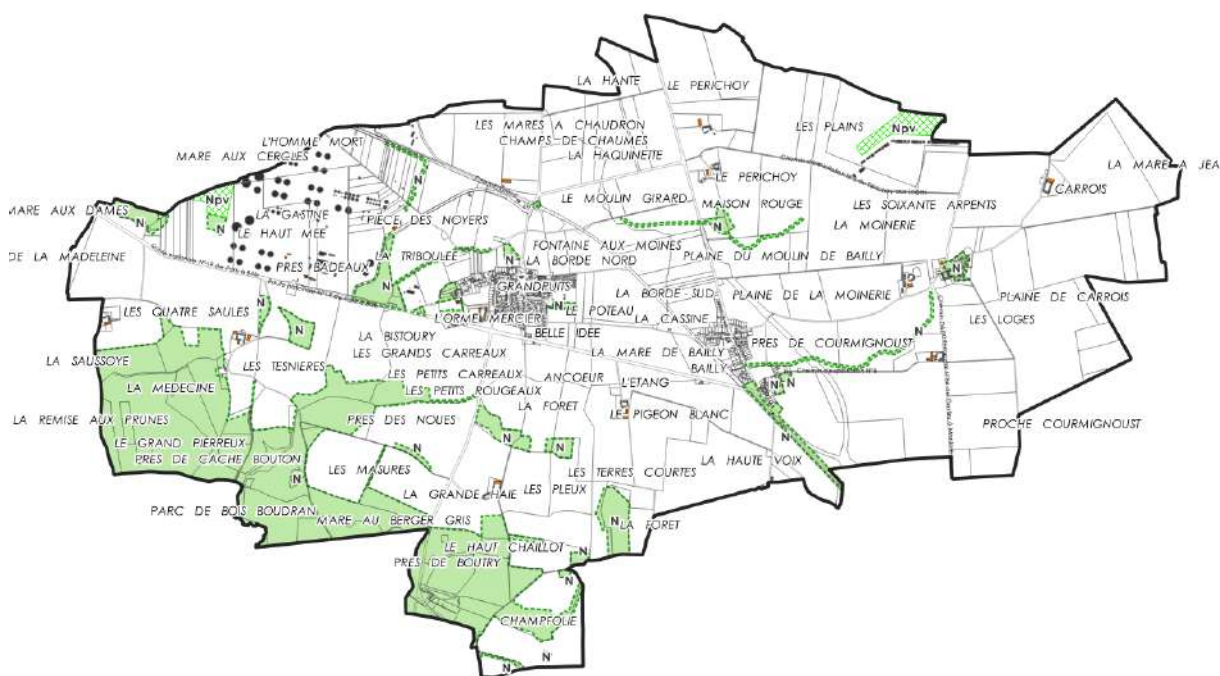
La zone N doit être protégée en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Le secteur Npv est destiné à accueillir l'implantation d'un parc photovoltaïque.

La zone N est concernée sur certains secteurs par :

- un risque de retrait et gonflement des argiles ;
- des milieux humides/potentiellement humides ;
- les périmètres des Monuments historiques ;
- le PPRt de la raffinerie TOTAL et l'usine Boréalys.



## SECTION N1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### Destinations et sous-destinations

#### N1.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Npv		N	
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement	Npv	N(1)		
	Hébergement	N Npv			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	N Npv			
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Cinéma				
	Hôtels				
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	N Npv			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				N(2) Npv(2)
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale				N Npv
	Salle d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	N Npv			
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				

- L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.
- Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).

#### N2.

En application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.





## Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- N3.** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques de cette zone.
- N4.** Dans les zones définies par le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de la Raffinerie Total et de l'établissement GPN, les occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone A doivent être conformes avec le règlement du plan de prévention des risques technologiques susvisé et annexé au PLU.
- N5.** Dans le cadre des Routes classées à Grande Circulation, une bande d'inconstructibilité de 75 mètres est à respecter.
- N6.** Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 24 décembre 1999 et annexé au PLU, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
- 1.** Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, annexé au PLU ;
  - 2.** Pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, annexé au PLU ;
  - 3.** Pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé, annexé au PLU ;
  - 4.** Pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels, annexé au PLU.
- N7.** Les espaces boisés classés (EBC) délimités au règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et suivant du Code de l'urbanisme.
- N8.** Dans le tableau ci-dessus, pour la destination identifiée par le **(1)**, seules les extensions et annexes sont autorisées, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière.
- N9.** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(2)** sont autorisées :
- 1.** À titre exceptionnel, lorsqu'elles ne peuvent être accueillies dans les espaces urbanisés ;
  - 2.** À condition d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie, exceptées les installations photovoltaïques au sol ;
  - 3.** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- N10.** Les bâtiments quadrillés en jaune au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, vers logement/hébergement, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, équipements d'intérêt collectif et services publics et bureau, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et le caractère paysager de la zone.
- N11.** Les dépôts de toute nature sont interdits.
- N12.** Seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés.

- N13.** Dans le périmètre des milieux potentiellement humides délimité au règlement graphique, les nouvelles constructions nécessitant des fondations sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. Cette étude doit permettre de mettre en évidence la présence ou non de zone humide sur le terrain d'assiette de la construction. L'étude doit être réalisée conformément à l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.
- N14.** Dans les zones humides délimitées aux documents graphiques, tout impact de plus de 1000 mètres carrés est interdit, à l'exception :
1. D'un projet présentant des enjeux liés à la sécurité ou salubrité tels que définis à l'article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
  2. D'un projet déclaré d'intérêt général ;
  3. D'un projet consistant en une opération d'effacement d'ouvrage.
- N15.** Les projets, ainsi autorisés, intégreront dans le document d'incidence de leur dossier de déclaration ou d'autorisation un argumentaire renforcé sur les volets eau et milieux aquatiques, afin d'étudier l'impact sur les fonctions et sur l'alimentation de la zone humide. Ils devront également compenser la disparition des zones humides par la création ou la restauration de zones humides équivalentes dans leur fonctionnement et les services qu'elles rendent ou à défaut à hauteur de 1,5 fois la surface perdue.
- N16.** Seuls peuvent être implantés dans les zones humides identifiées aux documents graphiques, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
1. lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, 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 ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
  2. les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
  3. la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
  4. à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - a. les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
    - b. dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
    - c. À la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés ;

- 5.** les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement ;
- 6.** les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux **1, 2 et 4** et les réfections et extensions prévues au **3** du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## SECTION N2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ***Volumétrie et implantation des constructions***

**N17.** Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

**N18.** En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

**N19.** Les annexes des bâtiments principaux d'habitation existants doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur.

### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

**N20.** Les annexes des bâtiments principaux d'habitation existants doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur.

**N21.** Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des limites séparatives de zone urbaine.

### **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**N22.** Les constructions annexes des bâtiments principaux d'habitation doivent être implantées avec un recul maximum de 15 mètres par rapport aux dits bâtiments principaux d'habitation.

### **Emprise au sol**

**N23.** L'emprise au sol cumulée maximale des extensions des bâtiments principaux d'habitation est de 30 %, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

**N24.** L'emprise au sol cumulée maximale des annexes des bâtiments principaux d'habitation est de 30 % de l'emprise au sol des dits bâtiments principaux d'habitation, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

### **Hauteur**

**N25.** La hauteur maximale des extensions et annexes des bâtiments principaux d'habitation est limitée à la hauteur des dits bâtiments principaux d'habitation.

**N26.** La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole est de 15 mètres.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

#### Généralité :

- Rappel, article L111-16 du Code de l'urbanisme :

*Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.*

**N27.** Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**N28.** Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments, notamment en ce qui concerne :

1. les volumes, l'aspect ;
2. la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
3. le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.

**N29.** Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal...).

**N30.** Les façades et les toitures des constructions métalliques et/ou en bois doivent être de la même teinte.

#### Concernant les toitures :

**N31.** Les toitures doivent avoir 2 pans minimum.

**N32.** Les annexes et extensions peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.

**N33.** Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45° excepté pour les abris et serres de jardins pour lesquels un degré de pente différent pourra être accepté.

#### Concernant la couverture :

**N34.** Les couvertures doivent conserver l'aspect des petites tuiles plates.

**N35.** Les teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun, en accord avec les prescriptions l'Architecte des Bâtiments de France).

**Concernant les bâtiments / parements extérieurs :**

- N36.** L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit.
- N37.** Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
- N38.** Les teintes des façades, menuiseries, murs de clôture et portails s'inspireront des teintes des constructions avoisinantes en accord avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Caractéristiques des clôtures**

- *Rappel, article 671 du Code civil :*

*Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et à défaut de règlement et usages, qu'à la distance de deux mètres de la limite séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.*

*Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.*

*Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.*

- N39.** Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- N40.** La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris les portails et les portillons.
- N41.** Les murs de clôture doivent être pleins, maçonnés et présenter soit :
1. un enduit couvrant sur les deux faces présentant la même finition et teinte que celui de la construction principale ;
  2. un aspect de moellons de pierre rejointoyés, à joints beurrés.

**Concernant les clôtures donnant sur l'alignement des voies :**

- N42.** Les clôtures doivent être implantées à l'alignement, sauf contrainte technique et demande spécifique du service gestionnaire de la voie.
- N43.** Les clôtures doivent être constituées soit :
1. d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
  2. d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille ;
  3. d'une haie d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage. Dans ce cas, le grillage doit être implanté à l'alignement et la haie avec un recul minimal de 0,60 mètre par rapport à la limite séparative.
- N44.** Les coffrets nécessaires à la desserte des réseaux doivent :
1. être intégrés à la clôture ;
  2. accessibles depuis l'emprise publique.

**Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

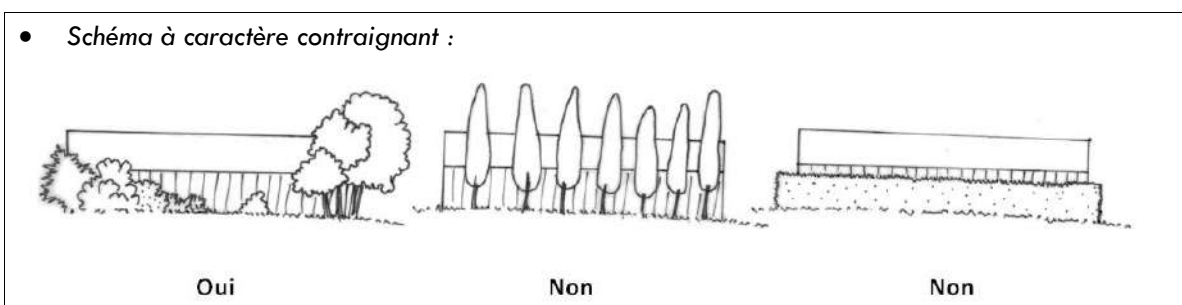
- N45.** Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.



## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- N46.** Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales variées, non monospécifiques.
- N47.** La plantation d'espèces invasives listées en annexe du présent règlement est interdite.
- N48.** Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent être accompagnées de plantations conformément aux schémas suivants.



### Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- N49.** Les travaux de consolidation ou de protection des berges, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
1. l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
  2. l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régionale.
- N50.** Les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
1. l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
  2. l'inefficacité de l'autocurage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.
- N51.** Une bande d'inconstructibilité de 5 mètres de part et d'autre des berges est à respecter.

### Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

- N52.** Les éléments de paysage naturels et alignements d'arbres ne doivent pas être arrachés.

**N53.** Les éléments de paysage naturels et alignements d'arbres venant à disparaître doivent être remplacés.

**N54.** Les constructions et installations constituant un obstacle à la continuité écologique et à l'écoulement des eaux des cours d'eau sont interdites.

**Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

**N55.** Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

**N56.** Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

## SECTION N3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- N57.** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- N58.** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.
- N59.** Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 6 mètres de large. Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 3 mètres voire 3.5 mètres pour des voies empruntées par des engins agricoles.

#### Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- N60.** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- N61.** Les accès doivent être aménagés de façon à :
1. permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
  2. dégager la visibilité vers les voies.

## Desserte par les réseaux

### Généralité :

- *Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.*

**N62.** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

**N63.** Les raccordements doivent être effectués conformément aux normes en vigueur et règlements des services gestionnaires des réseaux.

**N64.** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

### Conditions de desserte par le réseau public d'eau

**N65.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

**N66.** Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation peut être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune ou du service gestionnaire du réseau.

**N67.** En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

**N68.** Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

### Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

**N69.** Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

**N70.** L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation peut faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

**N71.** Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

**N72.** En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

### Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

**N73.** Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

**N74.** Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.

**N75.** En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

**N76.** Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

**N77.** Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

- *En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.*
- *Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.*
- *Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.*
- *Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.*
- *À l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.*
- *Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.*

**N78.** Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

#### **Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT**

- *Rappel, article L2224-10 du CGCT :*

*Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.*

*Non réglementé.*

#### **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**N79.** Les antennes relais de téléphonie doivent être en harmonie avec l'environnement proche et leurs supports constitués par des mâts sans haubans.

**N80.** Les antennes paraboliques doivent :

1. être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments ;

2. présenter un aspect leur permettant de s'intégrer au mieux par rapport au bâti sur lesquelles elles sont implantées.

## Annexes :

# ANNEXE N°1 : ARRÊTÉ DÉFINISSANT LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

### Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR: LHAL1622621A

Version consolidée au 25 juin 2020

La ministre du logement et de l'habitat durable,  
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;  
Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,  
Arrête :

#### Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.  
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### Article 3



Modifié par Arrêté du 31 janvier 2020 - art. 1

La destination de construction commerce et activité de service prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination 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.

La sous-destination " 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.

La sous-destination " 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.

La sous-destination 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.

#### **Article 4**

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « 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.

#### **Article 5**

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

#### **Article 6**

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti



## ANNEXE N°2 : LISTE DES ESPÈCES INVASIVES

L 189/4

FR

Journal officiel de l'Union européenne

14.7.2016

## RÈGLEMENT D'EXÉCUTION (UE) 2016/1141 DE LA COMMISSION

du 13 juillet 2016

adoptant une liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union conformément au règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil

LA COMMISSION EUROPÉENNE,

vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne,

vu le règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes<sup>(1)</sup>, et notamment son article 4, paragraphe 1,

considérant ce qui suit:

- (1) Le règlement (UE) n° 1143/2014 dispose qu'une liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union (ci-après la «liste de l'Union») doit être adoptée sur la base des critères fixés en son article 4, paragraphe 3, et remplir les conditions prévues en son article 4, paragraphe 6, qui prévoit que les coûts de mise en œuvre, le coût de l'inaction, le rapport coût/efficacité et les aspects socio-économiques doivent être dûment pris en compte.
- (2) La Commission a conclu, sur la base des éléments scientifiques disponibles et des évaluations des risques réalisées en vertu de l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 1143/2014, que tous les critères énoncés à l'article 4, paragraphe 3, dudit règlement sont réunis pour les espèces exotiques envahissantes suivantes: *Baccharis halimifolia* L., *Cabomba caroliniana* Gray, *Callosciurus erythraeus* Pallas, 1779, *Corvus splendens* Vieillot, 1817, *Eichhornia crassipes* (Martius) Solms, *Eriochoir sinensis* H. Milne Edwards, 1854, *Heracleum persicum* Fischer, *Heracleum sosnowskyi* Mandenova, *Herpestes javanicus* É. Geoffroy Saint-Hilaire, 1818, *Hydrocotyle ranunculoides* L. f., *Lagarosiphon major* (Ridley) Moss, *Lithobates (Rana) catesbeianus* Shaw, 1802, *Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet, *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H. Raven, *Lysichiton americanus* Hultén & St. John, *Muntingia calabura* L., *Myocastor coypus* Molina, 1782, *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc., *Nasua nasua* Linnaeus, 1766, *Orconectes limosus* Rafinesque, 1817, *Orconectes virilis* Hagen, 1870, *Oxyura jamaicensis* Gmelin, 1789, *Pacifastacus leniusculus* Dana, 1852, *Parthenium hysterophorus* L., *Percottus glenii* Dybowski, 1877, *Persicaria perfoliata* (L.) H. Gross (*Polygonum perfoliatum* L.), *Procambarus clarkii* Girard, 1852, *Procambarus fallax* (Hagen, 1870) f. *virginialis*, *Procyon lotor* Linnaeus, 1758, *Pseudorasbora parva* Temminck & Schlegel, 1846, *Pueraria montana* (Lour.) Merr. var. *lobata* (Willd.) (Pueraria lobata (Willd.) Ohwi), *Sciurus carolinensis* Gmelin, 1788, *Sciurus niger* Linnaeus, 1758, *Tamias sibiricus* Laxmann, 1769, *Threskiornis aethiopicus* Latham, 1790, *Trachemys scripta* Schoepff, 1792, *Vespa velutina nigrithorax* de Buysson, 1905.
- (3) La Commission a également conclu que ces espèces exotiques envahissantes remplissent toutes les conditions énoncées à l'article 4, paragraphe 6, du règlement (UE) n° 1143/2014. En particulier, certaines de ces espèces sont déjà établies sur le territoire de l'Union, et même déjà largement répandues dans certains États membres, et il peut être impossible dans certains cas de supprimer ces espèces de manière efficace étant donné les coûts que cela engendrerait. Il y a lieu néanmoins d'inscrire ces espèces sur la liste de l'Union car d'autres mesures d'un bon rapport coût/efficacité peuvent être mises en œuvre pour éviter de nouvelles introductions ou la propagation sur le territoire de l'Union, pour encourager la détection précoce et l'éradication rapide de ces espèces-là où elles ne sont pas encore présentes ou ne sont pas encore largement répandues, et pour assurer leur gestion, selon les circonstances particulières des États membres concernés, y compris par la pêche, la chasse et la capture, ou par tout autre type de récolte en vue de la consommation ou de l'exportation desdites espèces, à condition que ces activités soient réalisées dans le cadre d'un programme de gestion national.
- (4) Les mesures prévues au présent règlement sont conformes à l'avis du comité sur les espèces exotiques envahissantes,

A ADOPTÉ LE PRÉSENT RÈGLEMENT:

## Article premier

La liste figurant à l'annexe du présent règlement constitue la liste initiale des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union conformément à l'article 4, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 1143/2014.

<sup>(1)</sup> JOL 317 du 4.11.2014, p. 35.

Article 2

Le présent règlement entre en vigueur le vingtième jour suivant celui de sa publication au *Journal officiel de l'Union européenne*.

Le présent règlement est obligatoire dans tous ses éléments et directement applicable dans tout État membre.

Fait à Bruxelles, le 13 juillet 2016.

*Par la Commission*

*Le président*

Jean-Claude JUNCKER

## ANNEXE

## LISTE DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES PRÉOCCUPANTES POUR L'UNION

Espèces	Codes NC pour les spécimens vivants	Codes NC pour les constituants susceptibles de se reproduire	Catégories de produits connexes
(i)	(ii)	(iii)	(iv)
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	ex 0602 90 49	ex 0602 90 45 (boutures racinées et jeunes plants) ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Cabomba caroliniana</i> Gray	ex 6029050	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Callosciurus erythraeus</i> Pallas, 1779	ex 0106 19 00	—	
<i>Corvus splendens</i> Viellot, 1817	ex 0106 39 80	ex 0407 19 90 (œufs fertilisés destinés à l'incubation)	
<i>Eichhornia crassipes</i> (Martius) Solms	ex 0602 90 50	ex 1209 30 00 (semences)	
<i>Eriocheir sinensis</i> H. Milne Edwards, 1854	ex 0306 24 80	—	
<i>Heracleum persicum</i> Fischer	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	(6)
<i>Heracleum sosnowskyi</i> Mandenova	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Herpestes javanicus</i> É. Geoffroy Saint-Hilaire, 1818	ex 0106 19 00	—	
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	ex 0602 90 50	—	
<i>Lithobates (Rana) catesbeianus</i> Shaw, 1802	ex 0106 90 00	—	
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Lysichiton americanus</i> Hultén and St. John	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Muntingia reevesi</i> Ogilby, 1839	ex 0106 19 00	—	
<i>Myocastor coypus</i> Molina, 1782	ex 0106 19 00	—	
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Nasua nasua</i> Linnaeus, 1766	ex 0106 19 00	—	
<i>Orconectes limosus</i> Rafinesque, 1817	ex 0306 29 10	—	
<i>Orconectes virilis</i> Hagen, 1870	ex 0306 29 10	—	

(i)	(ii)	(iii)	(iv)
<i>Oxyura jamaicensis</i> Gmelin, 1789	ex 0106 39 80	ex 0407 19 90 (œufs fertilisés destinés à l'incubation)	
<i>Pacifastacus leniusculus</i> Dana, 1852	ex 0306 29 10	—	
<i>Parthenium hysterophorus</i> L.	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	(5), (7)
<i>Percottus glenii</i> Dybowski, 1877	ex 0301 99 18	ex 0511 91 90 (œufs de poisson fertiles destinés à l'éclosion)	(1), (2), (3), (4)
<i>Persicaria perfoliata</i> (L.) H. Gross ( <i>Polygonum perfoliatum</i> L.)	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	(5), (11)
<i>Procambarus clarkii</i> Girard, 1852	ex 0306 29 10	—	
<i>Procambarus fallax</i> (Hagen, 1870) f. <i>virginalis</i>	ex 0306 29 10	—	
<i>Procyon lotor</i> Linnaeus, 1758	ex 0106 19 00	—	
<i>Pseudorasbora parva</i> Temminck & Schlegel, 1846	ex 0301 99 18	ex 0511 91 90 (œufs de poisson fertiles destinés à l'éclosion)	(1), (2), (3), (4)
<i>Pueraria montana</i> (Lour.) Merr. var. <i>lobata</i> (Willd.) ( <i>Pueraria lobata</i> (Willd.) Ohwi)	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Sciurus carolinensis</i> Gmelin, 1788	ex 0106 19 00	—	
<i>Sciurus niger</i> Linnaeus, 1758	ex 0106 19 00	—	
<i>Tamias sibiricus</i> Laxmann, 1769	ex 0106 19 00	—	
<i>Threskiornis aethiopicus</i> Latham, 1790	ex 0106 39 80	ex 0407 19 90 (œufs fertilisés destinés à l'incubation)	
<i>Trachemys scripta</i> Schoepff, 1792	ex 0106 20 00	—	
<i>Vespa velutina nigrithorax</i> de Buysson, 1905	ex 0106 49 00	—	(8), (9), (10)

Notes relatives au tableau:

Colonne (i): Espèces

Cette colonne indique le nom scientifique de l'espèce. Les synonymes figurent entre parenthèses.

Colonne (ii): Codes NC pour les spécimens vivants

Cette colonne indique les codes de la nomenclature combinée (NC) pour les spécimens vivants. Les marchandises classées sous les codes NC indiqués dans cette colonne sont soumises à des contrôles officiels en vertu de l'article 15 du règlement (UE) n° 1143/2014.

La nomenclature combinée, établie par le règlement (CEE) n° 2658/87, est fondée sur le système harmonisé mondial de désignation et de codification des marchandises (ci-après le «SH») élaboré par le Conseil de coopération douanière, devenu l'Organisation mondiale des douanes, et institué par la convention internationale conclue à Bruxelles le 14 juin 1983, laquelle a été approuvée au nom de la Communauté économique européenne par la décision 87/369/CEE du Conseil (\*) (ci-après la «convention sur le SH»). La nomenclature combinée reprend les positions et sous-positions à six chiffres du SH, seuls les septième et huitième chiffres forment des subdivisions qui lui sont propres.

Dans les cas où seuls certains produits spécifiques relevant d'un code à quatre, six ou huit chiffres doivent faire l'objet de contrôles et où aucune subdivision spécifique de ce code n'existe dans la NC, la mention «ex» figure devant le code (par exemple ex 0106 49 00, le code NC 0106 49 00 comprenant tous les autres insectes et pas uniquement les espèces d'insectes figurant dans le tableau).

Colonne (iii): Codes NC pour les constituants susceptibles de se reproduire

Cette colonne indique, le cas échéant, les codes de la nomenclature combinée pour les constituants de l'espèce qui peuvent se reproduire. Voir également la note de la colonne (ii). Les marchandises classées sous les codes NC indiqués dans cette colonne sont soumises à des contrôles officiels en vertu de l'article 15 du règlement (UE) n° 1143/2014.

Colonne (iv): Catégories de produits connexes

Cette colonne indique, le cas échéant, les codes NC des marchandises auxquelles les espèces exotiques envahissantes sont généralement associées. Les marchandises classées sous les codes NC indiqués dans cette colonne ne sont pas soumises à des contrôles officiels en vertu de l'article 15 du règlement (UE) n° 1143/2014. Voir également la note de la colonne (ii). En particulier, les chiffres mentionnés dans la colonne (iv) se rapportent aux codes NC suivants:

- (1) 0301 11 00: Poissons d'ornement d'eau douce
- (2) 0301 93 00: Carpes (*Cyprinus carpio*, *Carassius carassius*, *Ctenopharyngodon idellus*, *Hypophthalmichthys* spp., *Cirrhinus* spp., *Mylopharyngodon piceus*)
- (3) 0301 99 11: Saumons du Pacifique (*Oncorhynchus nerka*, *Oncorhynchus gorboscha*, *Oncorhynchus keta*, *Oncorhynchus tshawytscha*, *Oncorhynchus kisutch*, *Oncorhynchus masou* et *Oncorhynchus rhodurus*), saumons de l'Atlantique (*Salmo salar*) et saumons du Danube (*Hucho hucho*)
- (4) 0301 99 18: Autres poissons d'eau douce
- (5) ex 0602: Végétaux destinés à la plantation dans un milieu de culture
- (6) 1211 90 86: Autres plantes et parties de plantes (y compris graines et fruits) des espèces utilisées principalement en parfumerie, en médecine ou à usages insecticides, parasitocides ou similaires, frais ou secs, même coupés, concassés ou pulvérisés
- (7) ex 2530 90 00: Sol et milieu de culture
- (8) 4401: Bois de chauffage en rondins, bûches, ramilles, fagots ou sous formes similaires; bois en plaquettes ou en particules; sciures, déchets et débris de bois, même agglomérés sous forme de bûches, briquettes, boulettes ou sous formes similaires
- (9) 4403: Bois bruts, même écorcés, désaubiés ou équarris
- (10) ex 6914 90 00: Pots en céramique pour le jardinage
- (11) ex Chapitre 10: Semences de céréales destinées à l'ensemencement

(\*) JOL 198 du 20.7.1987, p. 1.

## ANNEXE N°3 : LISTE DES ESPÈCES PRÉCONISÉES



## Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 1/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Indigène	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verrucosus	Arbre	Indigène	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Indigène	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / Médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Janvier / Mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Eucnymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique



## Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 2/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	Toxique / Médicinal
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Indigène	Dressé	Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Marcescent	Mai / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvre-feuille des haies	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Populus nigra "variété Seine"</i>	Peuplier noir	Arbre	Indigène	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	Épines / Toxique / Comestible
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible

## Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 3/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Columnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Grosellier à grappes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Grosellier à macquereau	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines





## Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 4/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Indigène	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Indigène	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	

## Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 5/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Indigène	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbuste	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Jaune vert	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique



Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 1/2  
(liste des croqueurs de pommes – www.croqueursdepommes77.fr)

Type de pommier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et poids moyen	Maturité	Période de cueilte	Commentaires	Texture et goût de la chair
Pommier	Baré		Longue		Couteau, jus	Rouge	Moyen	Automne/hiver	Tardive	Verger plein vent	Tendre, juteux, peu sucré, assez parfumé
Pommier	Baré à égrappe		Longue		Jus	Blanc-vert/rouge	Petit	Tardive	Tardive	Verger plein vent	Ferme, fine, juteux, faiblement sucré, acide
Pommier	Baré d'Anjou	Arrondi			Cuisson, jus	Rouge et jaune		Fin Automne	Fin Mai	Verger plein vent	Fine, juteux, sucré, peu parfumé
Pommier	Bassard		Longue		Cuisson, jus	Vert		Octobre		Verger plein vent	Assez fine, juteux, assez sucrés, assez parfumés
Pommier	Belle de Neufmontier	Arrondi	Moyenne		Couteau, jus	Rouge et jaune		Hiver	Fin Mai	Verger plein vent	Fine, juteux, croquante, acidulée, sucrée
Pommier	Belle fille	Arrondi	Moyenne		Cuisson	Rouge et jaune	Gros	Automne/début Hiver	Mi-Mai	Verger plein vent	Assez sucrés, acidulée
Pommier	Belle Joséphine de S&M				Couteau	Rouge et jaune	Moyen à assez gros	Début Hiver à Mars		Verger plein vent	Proquante, juteux, parfumés, sucrés, un peu acidulés
Pommier	Bondon	Arrondi			Couteau, jus	Jaune/paille/rouge/jaune/orange		Fin Octobre/début Nov.	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, croquante, juteux, légèrement sucrés, parfumés
Pommier	Bondy					Vert					Blanche
Pommier	Bondy de l'Érie					jaune/vert	Moyen	Hiver		Verger plein vent	Fine, très tendre, juteux, sucrés, parfumés
Pommier	Bondy de Vilbert			Assez vigoureux		jaune/vert	Petit	Octobre/Décembre		Verger plein vent	Ferme, juteux, sucrés, acidulés
Pommier	Calville de Bantzig	Arrondi	Longue	Rustique	Couteau (b), cuisson (b), jus	Rouge et jaune		Fin Octobre	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, très juteux, très sucrés, parfumés
Pommier	Châtaigner	Arrondi	Longue	Rustique	Couteau, jus	Jaune et rouge	Moyen	Début Hiver à Mars			Fine, juteux, sucrés, parfumés
Pommier	Cobajou		Longue	Rustique. Peu sensible	Couteau (b), cuisson (b)	Jaune	Petit à moyen	Novembre à Avril	Très Tardive	Verger plein vent	Croquante, juteux, parfumés, sucrés
Pommier	Court Pendu gris		Longue	Résiste bien aux maladies	Jus	Rouge/jaune	Gros	Novembre/Mars	Tardive	Verger plein vent	Fine, juteux, croquante, sucrés, parfumés
Pommier	Court Pendu rouge		Longue			Rouge et jaune		Automne/hiver			
Pommier	Datta Violante										
Pommier	De Grignon		Longue			Jaune et rouge	Très Gros	Hiver			Tendre, juteux, sucrés, parfumés
Pommier	Favo				Couteau (b), cuisson (b)	Rouge et jaune	Moyen	Hiver			Fine, tendre, juteux, sucrés, parfumés
Pommier	Feuille morte					Rouge		Hiver/Printemps			Ferme, assez juteux, acidulés, sucrés
Pommier	Fleurizard		Moyenne	Très vigoureux		Rouge et jaune		Hiver	Tardive	Verger plein vent	Fine, tendre, juteux, très sucrés, très parfumés
Pommier	Gros Barré		Longue	Rustique	Cuisson (b)	Rouge	Gros	Janvier/Mai	Mai	Verger plein vent	Juteux, assez sucrés, parfumés, acidulés
Pommier	Gros Locard		Longue			Vert		Début Hiver à Mars		Verger plein vent	Sucre, un peu acidulés, peu parfumés
Pommier	Hochet					Jaune et rouge		Hiver		Verger plein vent	Juteux, sucrés, parfumés
Pommier	Hollande				Couteau, jus	Jaune/orange	Petit	Fin Automne/hiver		Verger plein vent	Ferme, croquante, juteux, sucrés, parfumés
Pommier	Joannette				Cuisson						
Pommier	Mauperthuis					Jaune/orange				Verger plein vent	peu rugueux
Pommier	Marie-Madeleine					Rouge, jaune/vert	Très Gros	Automne/hiver		Verger plein vent	Sucre, parfumés
Pommier	Michelle					jaune/orange	Forme plate	Novembre	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, très juteux, sucrés, parfumés
Pommier	Nouvelle France	Élancé		Moyennement vigoureux	Couteau, cuisson, jus	Rouge et jaune	Petit à moyen	Octobre/Janvier		Verger plein vent	Ferme, croquante, peu juteux, peu sucrés, parfumés
Pommier	Pépin							Automne/hiver		Verger plein vent	
Pommier	Rosalie					Rouge		Fin Automne/hiver		Verger plein vent	Juteux, peu sucrés, parfumés
Pommier	Rosa		Longue		Couteau, jus	Jaune, vert/rouge		Hiver		Verger plein vent	Douce, sucrés, un peu relevée
Pommier	Rouge de Bourron					Jaune, vert/rouge				Verger plein vent	
Pommier	Saint-Jacques										
Pommier	Saint-Médard										
Pommier	Séain										
Pommier	Téreau				Couteau, jus	Jaune, vert/rouge				Verger plein vent	
Pommier	Vérité					Rouge et jaune	Très Gros	Fin Février		Verger plein vent	Cassante, peu juteux, sucrés, peu acidulés
Pommier	Vincent					Rouge		Fin Automne/hiver		Verger plein vent	Fine, juteux, sucrés, peu parfumés





## Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 2/2 (liste des croqueurs de pommes – [www.croqueursdepommes77.fr](http://www.croqueursdepommes77.fr))

Type de fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de filtration	Commentaires	Texture et goût de la chair
Poirier	Angléterre			Vigoureux	Jus	Vert				Plén vent	Après, acide
Poirier	Angélope										
Poirier	Bonne Etoile										
Poirier	Carisé				Jus	Jaune, verdâtre					Ferme à dure, bien juteuse, parfumée
Poirier	Charcot				Cuisson	Jaune doré	Moyen	août			Blanche, dure, cassante, astringente
Poirier	Chenet										
Poirier	Citole (non Sauger)				Jus						
Poirier	De Carrière										
Poirier	De Dieu										
Poirier	De Foin										
Poirier	Delorme										
Poirier	Laitte										
Poirier	Laitier Blanc										
Poirier	Macéjet										
Poirier	Madeline		Faible								
Poirier	Mariette/Messire Jean d'Hiver				Cuisson	Jaune citron, Roux à broncé	Petit, productif Moyen	Fin Juil. à cueillir vert) Mi-Octobre à Novembre Fin Nov. à fin Janvier			Juteuse, acidulée, sucrée, fondante
Poirier	Martin Sic de Provins				Cuisson	Faive/Marron					Cassante, sucrée
Poirier	Narrou										
Poirier	Rigobert										
Poirier	Vesvres										
Poirier	Mirabelle	Érigé			Couteau, cuisson	Jaune Vert	Petit Assez gros	Août à Septembre Fin Juillet/ Début Août	Mars-avril Mars-avril	Plén vent	Jaune Jaune/Verte, juteuse, sucrée
Poirier	Reine-Claude	Érigé		Rustique							

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne environnement dans le cas d'un milieu humide.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges		Tourbières
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Polygonum amphibium	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
Potentilla anserina	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
Potentilla reptans	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
Pulicaria dysenterica	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Ranunculus repens	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
Rumex conglomeratus	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
Rumex crispus	Patience crépue		européennes, hygrophiles
Silene flos-cuculi	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Trifolium fragiferum	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

**ANNEXE N°4 : NUANCIER**

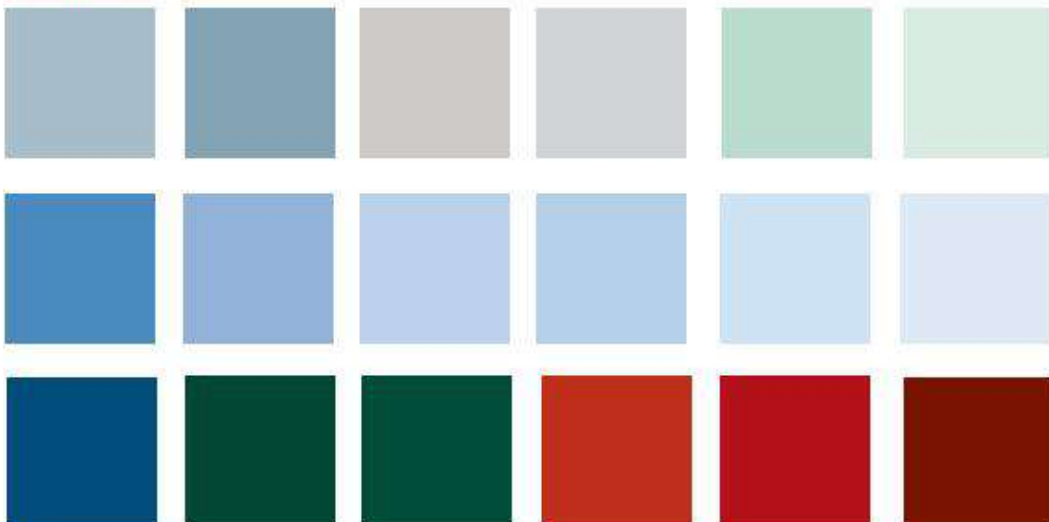
la façade  
palette de nuances

*Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.*

*Les enduits*



*Les menuiseries*



# la façade

## palette de nuances

*Les quelques références permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.*

### *Les enduits*



### *Les menuiseries*





## ANNEXE N°5 : LEXIQUE

### Alignement

L'alignement correspond aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et la ou les voies et emprises publiques.

### 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.

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### 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.

### 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.

### 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.

### 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. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales qui joignent l'alignement de la voie et les limites de fond de terrain. 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.

### Voies ou emprises publiques

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

### Arbre de haute tige

Arbre, arbustes et arbrisseaux de toute espèce présentant une hauteur supérieure à 2 mètres à l'âge adulte.

La hauteur de la plantation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas située à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant plantation, à la date de dépôt de la demande.

### Véranda

Une véranda est une extension dont les surfaces vitrées occupent plus de 80 % de la surface de l'ensemble des plans verticaux, horizontaux et obliques constituant la forme extérieure de l'extension.

### Fronton

Un fronton est un ornement placé au-dessus de l'entrée, d'une travée, d'une porte ou d'une fenêtre d'une construction.