

Commune de

NOGENT-SUR-SEINE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°4 – Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 02/07/2025 approuvant les dispositions de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Nogent-sur-Seine,
Le Maire,

APPROUVE LE : 02/05/2019

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE : 27/01/2020

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 APPROUVEE LE : 30/01/2025

MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE : 02/07/2025

Dossier 24031018
02/07/2025



réalisé par Auddicé Grand-Est
Espace Sainte-Coix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial et juridique du Plan.....	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3	- Division du territoire en zone	3
Article 4	- Adaptations mineures	5
Article 5	- Reconstruction à l'identique.....	6
Article 6	- Protection des mares existantes.....	6
Article 7	- Desserte des véhicules incendie	6
Article 8	- Prescriptions relatives à la police des eaux.....	7
Article 9	- Prescriptions relatives à l'usage du domaine public fluvial.....	7
Article 10	- Rappel de textes	7

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA	10
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB	22
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UC.....	34
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone UE	48
Chapitre V	- Dispositions applicables à la zone UP	52
Chapitre VI	- Dispositions applicables à la zone UY	58

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone 1 AU.....	70
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone 2 AU.....	82
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone A.....	86
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone N	95

DEFINITIONS et annexes 101

Brochure de la DGPR concernant les retraits-gonflements des argiles 117

Conseils de plantations (Association Nature du Nogentais)

*

* *

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de NOGENT-SUR-SEINE.

Article L152-1 : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Pour les zones comprises dans le Site Patrimonial Remarquable, les projets doivent également respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

Conformément aux dispositions de l'article R. 1321-57 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs de distribution d'eau potable ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Toute construction qui ne peut être raccordée techniquement au réseau collectif d'assainissement devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif qui requerra la mise en œuvre d'une filière adaptée au contexte afin de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu récepteur. Sa réalisation devra faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC avant rebouchage et devra être conforme au schéma directeur d'assainissement dont le zonage a été approuvé par arrêté municipal du 19 mai 2005.

Article L111-1 : Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article L111-11

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Article R111-1 (version en vigueur au 1^{er} avril 2017) – Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

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

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à urbaniser (dites zones AU), en zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles (dites zones N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article **L.113-1** du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions **de l'article L151-41** du code de l'urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin :

Article L151-43 : Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Article L152-7 : Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Art. R. 151-51 – Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

Art. R. 151-52 – Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

1o Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2o Le plan d'exposition au bruit des aéroports, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3o Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4o Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

- 5o Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6o L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1o de l'article L. 122-12 ;
- 7o Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8o Les zones d'aménagement concerté ;
- 9o Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 10o Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 11o Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 12o Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 13o Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- 14o Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

Art. R. 151-53 – Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- 1o Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
- 2o Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 3o Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
- 4o Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 5o Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6o Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7o Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- 8o Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 9o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- 10o Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

3 - Les zones urbaines ou équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

- | | | | |
|---|------------|------------------------------|----|
| - | la zone UA | référée au plan par l'indice | UA |
| - | la zone UB | référée au plan par l'indice | UB |
| - | la zone UC | référée au plan par l'indice | UC |

- | | | | |
|---|------------|------------------------------|----|
| - | la zone UE | référée au plan par l'indice | UE |
| - | la zone UP | référée au plan par l'indice | UP |
| - | la zone UY | référée au plan par l'indice | UY |

4 - Les zones naturelles, ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- | | | | |
|---|--------------|------------------------------|------|
| - | la zone 1 AU | référée au plan par l'indice | 1 AU |
| - | la zone 2 AU | référée au plan par l'indice | 2 AU |
| - | la zone A | référée au plan par l'indice | A |
| - | la zone N | référée au plan par l'indice | N |

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer ou qui reconduisent la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Article L111-16

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 correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. 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. (ci-dessous).

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux bio-sourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article L152-3 : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 - PROTECTION DES MARES EXISTANTES

Les mares et plans d'eau existants à la date d'approbation du présent P.L.U sont protégés au titre du présent règlement, quelle que soit leur localisation (en zone urbaine ou en zone naturelle). Le remblaiement des mares et plans d'eau identifiés sur les documents graphiques (pièces n° 3) est donc interdit.

ARTICLE 7 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 è partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation. Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

Afin de permettre la mise en œuvre des moyens mécanisés de lutte contre l'incendie, les bâtiments d'habitation des 1ère et 2ème familles définis par l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 devront être desservis par une voie possédant les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de la voie : 3 mètres ;
- hauteur libre de passage : 3,50 mètres ;

- rayon intérieur : 11 mètres ;
- pente inférieure à 15%
- stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN.

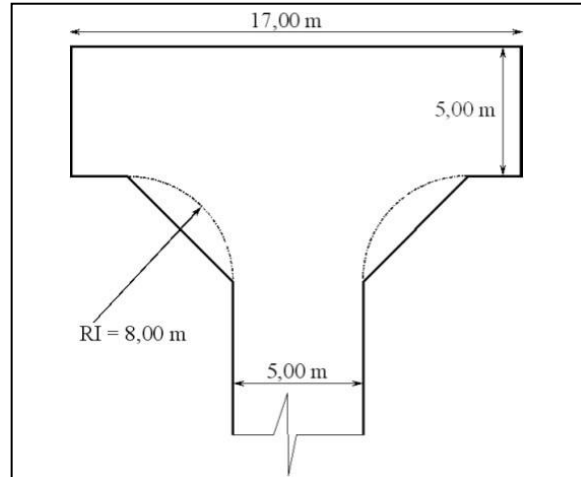
Si cette voie est en cul-de-sac (distance entre l'entrée du logement la plus éloignée et la voie accessible aux engins d'incendie ≥ 60 mètres), une aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

- raquette de 9 mètres de rayon minimum ;
- « T », possédant les caractéristiques suivantes :

Article 2 : L'aire de stationnement des engins de lutte contre l'incendie devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale : 5 mètres ;
- longueur minimale : 10 mètres ;
- pente inférieure à 10%
- stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN.

Article 3 : L'arrêté préfectoral S.D.I. 76/60 du 15 novembre 1976 déterminant les conditions auxquelles devront répondre les voies d'accès des bâtiments d'habitation des 1ère et 2ème familles est abrogé.



ARTICLE 8 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA POLICE DES EAUX

Les aménagements devront faire l'objet des procédures prévues par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, et le décret n°2008-283 du 25 mars 2008 - art. 2.

En particulier :

- Les rejets d'eaux usées dans la rivière sont interdits ;
- Les rejets d'eaux pluviales sont soumis, soit à déclaration, soit à autorisation, conformément au décret n°2008-283 du 25 mars 2008, relatif aux procédures et à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article 10 de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006. L'installation des ouvrages de rejet sur le domaine Public fluvial devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de Voies Navigables de France.
- Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998, relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

ARTICLE 9 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'USAGE DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Toute installation de matériel fixe ou mobile sur le Domaine Public Fluvial devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de Voies Navigables de France (autorisation d'occupation du DPF).

Les prises d'eau et les rejets en Seine devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la direction territoriale du bassin de la Seine de Voies navigables de France, chargé de la Police de l'Eau sur l'ensemble de la Seine et seront assujettis à la taxe sur les ouvrages hydrauliques.

ARTICLE 10 – RAPPEL DE TEXTES

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme), par délibération du 26 septembre 2007, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421- 19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

Source : Article L113-2 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.

6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-47 à R 111-50, du Code de l'Urbanisme.

7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementée par les articles R.111-32 à 35 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111-37 à 40 du Code de l'Urbanisme.

8 - Article R 151-21 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

9 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

10 - Article 675 (code civil) : L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 676 (code civil) : Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677 (code civil) : Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Article 678 (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 fonds ou la partie du fonds sur lesquels'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 (code civil) : 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.

Article 680 (code civil) : La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

*

*

*

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 151-18. – 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.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre historique de l'agglomération
- Zone UB : quartiers d'extension de l'agglomération à vocation dominante d'habitat collectif
- Zone UC : quartiers d'extension de l'agglomération à vocation dominante pavillonnaire
- Zone UE : zone de la centrale électronucléaire
- Zone UP : zone d'équipements collectifs
- Zone UY : zone d'activités existantes

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UA recouvre le centre ancien de la commune, qui englobe un bâti dense composé principalement d'immeubles, édifiés en ordre continu, à usage d'habitat, d'activités commerciales et de services. Le présent règlement vise à conforter ces caractéristiques et la qualité architecturale du site.

La zone UA comporte un secteur UA a, qui délimite le quartier du Champ-Calot, dans lequel les hauteurs des bâtiments sont limitées à R + 1 ou R + comble.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I) de Seine Aval, approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2006.

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition relative à leur destination :

- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.

- Pour la destination « commerce et activités de service » :

Artisanat et commerce de détail.

Restauration.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Hébergement hôtelier et touristique.

Cinéma.

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

Autres équipements recevant du public.

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, centres de congrès et d'exposition.

*

*

*

SECTION I

ARTICLE UA.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les demandes de défrichement (défini au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- En ce qui concerne les démolitions :

La démolition de tout bâtiment qui n'est pas autorisée au préalable par un permis de démolir.

- En ce qui concerne les bâtiments :

Les habitations légères de loisirs. Les dancings et boîtes de nuit.

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : Commerce de gros.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôts.

- En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

- En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- En ce qui concerne les occupations des sols, installations et travaux divers, sont interdits :

Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à trois mois.

Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferraille et de carcasses de véhicules.

Les dépôts de véhicules. Les étangs, les carrières et gravières.

- En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

L'aménagement de terrain d'accueil de campeurs et de caravanes ou d'habitations légères de loisir.

L'utilisation de caravanes en habitation ou complément d'habitation.

Le stationnement des caravanes durant plus de trois mois, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- En ce qui concerne les espaces boisés classés, sont interdits :

Les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé ou la vocation de l'espace.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
--

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.
--

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement aménagé en réhabilitation ne pourra présenter une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher.
- Les activités et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, si elles sont compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers, et si les nuisances et dangers éventuels, ainsi que les besoins en stationnement, sont compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone.
- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, à condition que leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage, au regard du bruit.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les surfaces commerciales à condition qu'elles présentent moins de 500 mètres carrés de surface de plancher par établissement.
- Les entrepôts commerciaux à condition qu'ils présentent moins de 400 mètres carrés de surface de plancher par établissement.
- Les abris de jardin construits en matériaux préfabriqués, à condition qu'ils présentent moins de 12 mètres carrés de surface de plancher* globale par propriété.
- Les dépôts et stockages de matières dangereuses ou toxiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone considérée.
- Conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié : la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, à condition que la surface de plancher n'excède pas la densité initiale, et à condition qu'il soit reconstruit avec des matériaux analogues à ceux du bâtiment initial (dans le cas des matériaux nobles).

ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Les commerces existants à la date d'approbation du présent P.L.U seront conservés dans leur destination.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.¹

- Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point médian de l'alignement de la voie de desserte jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 10 mètres. Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que tourelles, lucarnes, etc. l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une nouvelle construction ne pourra présenter une différence de plus de 2 mètres de hauteur vis-à-vis des constructions voisines.

Pour appliquer le paragraphe ci-dessus, il ne sera tenu compte que des constructions principales les plus proches. Les annexes, même adjacentes, de même que les équipements collectifs, ne seront pas pris comme référence de hauteur.

Cependant, dans le secteur UA a, les hauteurs des bâtiments sont limitées à R + 1 ou R + comble, avec une hauteur maximale de 8 mètres.

2 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Toute construction nouvelle ou extension doit s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ou en prolongement de la marge de recul des constructions existantes sur les parcelles voisines, en cas de première implantation.

Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasins, etc.) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie (c'est-à-dire à une hauteur minimale de 3 mètres).

Cependant, les bâtiments peuvent être implantés avec un recul, si l'aspect architectural de la voie le permet ou le rend nécessaire.

- Ces règles s'appliquent également :

Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique, ou susceptibles de l'être.

¹ Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est 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.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.
- Aux bâtiments édifiés sur un terrain comportant déjà un immeuble existant édifié en bordure de rue, ou s'il s'agit d'un projet comportant l'édification de plusieurs constructions dont l'une au moins est implantée à l'alignement ou en prolongement du retrait des constructions existantes sur les parcelles voisines.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

- Les bâtiments doivent être implantés sur au moins une des limites aboutissant aux voies.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

De plus, les bâtiments doivent observer un recul de 20 mètres par rapport aux berges de la Seine dans la partie de zone indiquée au plan de zonage, et matérialisée par un espace boisé classé.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale entre une annexe et une construction principale.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

ARTICLE UA.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

- Forme :

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments, chacun présentant deux pans minimum.

Néanmoins les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 degrés, à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes définies ci-avant.

Toutefois, des pentes plus importantes peuvent être admises pour les tourelles, clochetons, etc. et des pentes différentes peuvent être admises pour les toits à la Mansart ou similaires.

Les annexes accolées sont autorisées avec une toiture en terrasse, à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 15 % de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Toute extension jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition d'ensemble et être réalisée dans le même style architectural.

- Matériaux et couleurs :

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. En cas d'emploi de tuiles, celles-ci seront couleur de terre cuite.

Sauf en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante, ou en cas de toiture à la Mansart, l'utilisation de l'ardoise est interdite.

La réfection à l'identique d'une toiture est autorisée dans tous les cas.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

- Clôtures :

La clôture sera obligatoirement intégrée au permis de construire concernant la construction principale. L'utilisation de matériaux de rebut est interdite. La réfection des clôtures vétustes est obligatoire.

Les murs pleins sont autorisés. S'ils sont contigus à d'autres murs pleins, leurs hauteurs doivent s'harmoniser. En l'absence d'autres murs pleins, leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres, non compris les éléments de portails, hauteur mesurée côté rue.

Les chaperons de ces murs pleins seront réalisés en petite tuile plate.

Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur-bahut, sa hauteur ne doit pas dépasser 0,80 mètre hauteur mesurée côté rue.

La hauteur totale des clôtures, à l'exception de celle des murs pleins définis ci-avant, ne doit pas dépasser 2 mètres, non compris les éléments de portails, hauteur mesurée côté rue.

Les piliers intermédiaires et les éléments de portail pourront dépasser la hauteur de la clôture de 0,30 mètre au maximum.

Les clôtures en matériaux préfabriqués seront réalisées dans les règles de l'art et traitées ou peintes, si nécessaire.

En cas de terrain en pente, les moellons, briques et parpaings seront posés horizontalement.

Les clôtures édifiées en matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduites d'un matériau d'aspect et de couleur s'harmonisant avec la construction principale.

- Dispositions diverses et équipements collectifs :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent, peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, de même que les reconstructions à l'identique des bâtiments existants, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les pompes à chaleur en façade seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Elles seront implantées de façon à limiter les nuisances vis-à-vis des propriétés voisines. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades et dissimulés à la vue depuis la voie publique.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Les piscines devront s'intégrer dans l'environnement bâti existant et être réalisées en matériaux finaux.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- **Espaces boisés non classés :**

Toute construction d'immeuble est interdite dans les espaces boisés non classés.

- **Obligation de planter**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements seront plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés de terrain affecté à cet usage, avec une répartition homogène sur l'ensemble du parking.

Les arbres de haute tige existants, s'ils doivent être abattus à l'occasion d'une nouvelle occupation du sol, feront l'objet d'un relevé joint à la demande d'autorisation. Ils seront replantés avec la même densité végétale et sur l'unité foncière considérée.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si la superficie non construite avant travaux de la propriété s'avère insuffisante.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres, pour les aires de stationnement et 3,00 m pour les garages.
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de, respectivement 27,5 mètres carrés et 33 mètres carrés, par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Pour les nouvelles constructions, il sera réalisé 1 place de stationnement par logement.

Aucune place de stationnement n'est imposée pour les bâtiments réhabilités en 4 logements ou moins.

Une place de stationnement par logement est imposée pour les bâtiments réhabilités en 5 logements ou plus.

Par exemple : pour la réhabilitation d'un bâtiment en 5 logements, il faut 5 places de stationnement ; pour la réhabilitation d'un bâtiment en 6 logements, il faut 6 places de stationnement, etc.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé sur le terrain de la construction au moins deux places de stationnement par logement. Au-delà de 120 m² de surface de plancher, cette règle est portée à un minimum de trois places par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche non entière de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

- Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureaux n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

- Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 40% de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

En outre, il devra être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Construction à usage commercial :

Il sera créé de 1 à 4 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, etc. :

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, de salle de spectacle, de jeux, etc.

- Etablissement de santé :

Il sera créé une place pour quatre lits.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Voirie :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Afin qu'un terrain soit constructible, l'accès à celui-ci doit se faire par le terrain lui-même.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations qui ne nécessitent pas de desserte par une voirie
- aux bâtiments annexes tels que remises et abris de jardin ;
- aux équipements et installations techniques des services publics ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U et non conformes initialement aux dispositions précitées ;
- à la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les voies en impasse à caractère public doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des déchets de tourner sans manœuvre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires de la Communauté du Nogentais.

- De surcroît, dans les opérations d'aménagement :

La desserte interne de toute opération d'aménagement doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et à l'importance de l'opération concernée.

ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

3 - Desserte téléphonique et électrique

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation des réseaux téléphoniques et électriques.

4 - De surcroît, dans les opérations d'aménagement

Toute opération d'aménagement doit comporter des réseaux d'eau et d'assainissement suffisants pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.

5 – Réseaux divers

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UB est destinée principalement à l'habitat collectif, édifié en ordre discontinu. Elle peut accueillir également, par changement de destination dans les bâtiments existants, les commerces, services et activités d'accompagnement.

Cette zone fait en outre l'objet d'un projet de restructuration, dans le sens notamment d'une diversification des types de logements. Le règlement vise à permettre cette évolution.

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition relative à leur destination :

- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.

- Pour la destination « commerce et activités de service » :

Artisanat et commerce de détail.

Restauration.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Hébergement hôtelier et touristique.

Cinéma.

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

Autres équipements recevant du public.

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, centres de congrès et d'exposition.

*

*

*

SECTION I

ARTICLE UB.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les demandes de défrichement (défini au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- En ce qui concerne les bâtiments :

- Les habitations légères de loisirs. Les dancings et boîtes de nuit.
- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : Commerce de gros.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôts.

- En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

- En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- Les activités économiques de toute nature, à l'exception des activités commerciales et de services privés ou publics.

- En ce qui concerne les occupations du sols, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à trois mois.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, de ferraille et de carcasses de véhicules.
- Les étangs, les carrières et gravières.

- En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- L'aménagement de terrain d'accueil de campeurs et de caravanes ou d'habitations légères de loisir.
- L'utilisation de caravanes en habitation ou complément d'habitation.
- Le stationnement des caravanes durant plus de trois mois, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement aménagé en réhabilitation ne pourra présenter une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher.
- Les activités et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, si elles sont compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers, et si les nuisances et dangers éventuels, ainsi que les besoins en stationnement, sont compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone.
- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, à condition que leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage, au regard du bruit.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments à usage commercial, à condition qu'ils présentent une surface de plancher inférieure à 200 m² par établissement.
- Les garages et annexes à condition que, par leur composition architecturale, ils s'intègrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain.
- Les constructions à usage d'activités de services publics ou privés.
- Les dépôts et stockages de matières dangereuses ou toxiques, à condition qu'il soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les abris de jardin construits en matériaux préfabriqués, à condition qu'ils présentent moins de 12 mètres carrés de surface de plancher* globale par propriété.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone considérée.
- Conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié : la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, à condition que la surface de plancher n'excède pas la densité initiale, et à condition qu'il soit reconstruit avec des matériaux analogues à ceux du bâtiment initial (dans le cas des matériaux nobles).

ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.²

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 35 % de la superficie de la propriété.
- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif,
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U si les travaux entrent dans le cadre d'opérations de réaménagement ou de réhabilitation ;
 - la reconstruction, dans la limite de l'emprise au sol initiale, des bâtiments détruits en tout ou en partie à la suite d'une sinistre ou d'une démolition.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point médian de l'alignement de la voie de desserte jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 14 mètres pour les logements collectifs et 6 mètres pour les logements individuels.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que tourelles, lucarnes, etc. l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel d'assiette de la construction, ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

2 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Sauf indication contraire portée au plan, les bâtiments doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite des voies d'une distance minimale de 7 mètres.
- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.
- Ces règles s'appliquent également :

Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique, ou susceptibles de l'être.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

² Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est 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.

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 20 mètres.

Si deux façades en vis à vis ne sont pas percées d'ouvertures éclairant des pièces d'habitation, cette distance est réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux bâtiments annexes tels que garages, pour lesquels le recul minimal est fixé à 10 mètres ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

ARTICLE UB.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

- Forme :

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments, chacun présentant deux pans minimum.

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 degrés, à l'exception de celle des annexes définies ci-avant.

Toutefois, des pentes plus importantes peuvent être admises pour les tourelles, clochetons, etc. et des pentes différentes peuvent être admises pour les toits à la Mansart ou similaires.

Toute extension jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition d'ensemble et être réalisée dans le même style architectural.

- Matériaux et couleurs :

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. En cas d'emploi de tuiles, celles-ci seront couleur de terre cuite ou couleur ardoise.

Sauf en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante, ou en cas de toiture à la Mansart, l'utilisation de l'ardoise est interdite.

La réfection à l'identique d'une toiture est autorisée dans tous les cas.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

- Clôtures :

La clôture sera obligatoirement intégrée au permis de construire concernant la construction principale. L'utilisation de matériaux de rebut est interdite. La réfection des clôtures vétustes est obligatoire.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessous en tout point de la clôture. Les moellons, briques et parpaings seront posés horizontalement.

Les murs pleins sont interdits en façade sur rue et en limite séparative.

Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur-bahut, sa hauteur ne doit pas dépasser 0,80 mètre hauteur mesurée côté rue.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres, non compris les éléments de portails hauteur mesurée côté rue.

Les piliers intermédiaires et les éléments de portail pourront dépasser la hauteur de la clôture de 0,30 mètre au maximum.

Les clôtures en matériaux préfabriqués seront réalisées dans les règles de l'art et traitées ou peintes, si nécessaire.

En cas de terrain en pente, les moellons, briques et parpaings seront posés horizontalement.

Les clôtures édifiées en matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduites d'un matériau d'aspect et de couleur s'harmonisant avec la construction principale.

- Dispositions diverses et équipements collectifs :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent, peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, de même que les reconstructions à l'identique des bâtiments existants, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les pompes à chaleur en façade seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Elles seront implantées de façon à limiter les nuisances vis-à-vis des propriétés voisines. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades et dissimulés à la vue depuis la voie publique.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements seront plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés de terrain affecté à cet usage, avec une répartition homogène sur l'ensemble du parking.

Les arbres de haute tige existants, s'ils doivent être abattus à l'occasion d'une nouvelle occupation du sol, feront l'objet d'un relevé joint à la demande d'autorisation. Ils seront replantés avec la même densité végétale et sur l'unité foncière considérée.

Toute opération d'aménagement doit comprendre un ou des espaces verts communs, plantés d'arbres de haute tige. Sauf en cas de parking filtrant, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces verts.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si la superficie non construite avant travaux de la propriété s'avère insuffisante.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres, pour les aires de stationnement et 3,00 m pour les garages.
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de, respectivement 27,5 mètres carrés et 33 mètres carrés, par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- **Constructions à usage d'habitat collectif :**

Pour chaque logement collectif, il sera réalisé 1,5 place de stationnement minimum, lesquelles seront obligatoirement affectées aux logements.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

- **Construction à usage d'habitation individuelle :**

Il sera créé sur le terrain de la construction au moins deux places de stationnement par logement. Au-delà de 120 m² de surface de plancher, cette règle est portée à un minimum de trois places par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche non entière de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

- Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureaux n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

- Construction à usage commercial :

Il sera créé de 1 à 4 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, etc. :

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, de salle de spectacle, de jeux, etc.

- Etablissement de santé :

Il sera créé une place pour quatre lits.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Voirie :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Afin qu'un terrain soit constructible, l'accès à celui-ci doit se faire par le terrain lui-même.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations qui ne nécessitent pas de desserte par une voirie
- aux bâtiments annexes tels que remises et abris de jardin ;
- aux équipements et installations techniques des services publics.

Les voies en impasse à caractère public doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des déchets de tourner sans manœuvre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires de la Communauté du Nogentais.

ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

- 3 - Desserte téléphonique et électrique

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les dessertes internes au terrain doivent être enterrées, sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

- 4 - De surcroît, dans les opérations d'aménagement

Toute opération d'aménagement doit comporter des réseaux d'eau et d'assainissement suffisants pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.

- 5 – Réseaux divers

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UC est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non.

Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes. Elle comporte deux secteurs (UC a et UC b) qui se distinguent par les règles de hauteur et de prospect applicables.

Elle comporte en outre des sites concernés par des contraintes spécifiques :

- zone de bruit consécutif au trafic de la RN 19 et de la ligne SNCF Paris-est / Mulhouse ;
- zone de risques d'inondation ;
- cône de vue afin de ménager la vue sur l'Eglise Saint Laurent (rue de la Bonde).

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I) de Seine Aval, approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2006.

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition relative à leur destination :

- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.
- Pour la destination « commerce et activités de service » :

Artisanat et commerce de détail.

Restauration..

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Hébergement hôtelier et touristique.

Cinéma.

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

Autres équipements recevant du public.

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, centres de congrès et d'exposition.

*

*

*

SECTION I

ARTICLE UC.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les demandes de défrichement (défini au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- En ce qui concerne les démolitions :

La démolition de tout bâtiment qui n'est pas autorisée au préalable par un permis de démolir.

- En ce qui concerne les bâtiments :

- Les dancings et boîtes de nuit. Les habitations légères de loisirs.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.- Pour la destination « commerce et activités de service » : Commerce de gros.- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôts. |
|--|

- En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

Dans la partie de la zone de grand écoulement des crues, telle qu'elle est délimitée sur le plan des servitudes, les lotissements et groupements d'habitations.

Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

- En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- En ce qui concerne les occupations du sols, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les parcs d'attractions ouverts au public pour une durée supérieure à trois mois.

- Dans la partie de la zone présentant des risques d'inondation, telle qu'elle est délimitée sur le plan de zonage, les affouillements et exhaussements de sol.

- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferraille et de carcasses de véhicules.
- Les carrières et gravières. Les garages collectifs de caravanes.

- En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- L'aménagement de terrain pour l'accueil de campeurs et de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.

- L'utilisation de caravanes en habitation ou complément d'habitation.

- Le stationnement des caravanes durant plus de trois mois, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. |
|--|

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement aménagé en réhabilitation ne pourra présenter une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher.
- Les activités et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, si elles sont compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers, et si les nuisances et dangers éventuels, ainsi que les besoins en stationnement, sont compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone.
- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, à condition que leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage, au regard du bruit.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts et stockages de matières dangereuses ou toxiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone considérée.
- Les abris de jardin construits en matériaux préfabriqués, à condition qu'ils présentent moins de 12 mètres carrés de surface de plancher* globale par propriété.
- Conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié : la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, à condition que la surface de plancher n'excède pas la densité initiale, et à condition qu'il soit reconstruit avec des matériaux analogues à ceux du bâtiment initial (dans le cas des matériaux nobles).

ARTICLE UC.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35 % de la superficie de la propriété. Cette emprise au sol sera portée à 50 % dans le cas d'une construction de plain-pied.³

Cette emprise est portée à 60 % dans le cas de bâtiments à usage d'activités ou en cas de constructions mixtes logements / activités.

Chaque bâtiment ou ensemble de bâtiments contigus ne pourra excéder 200 m² d'emprise au sol.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif,
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction, dans la limite de l'emprise au sol initiale, des bâtiments détruits en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir de la base du terrain naturel jusqu'au faîtage du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 10 mètres en secteur UCa et 8 mètres en secteur UCb, avec - respectivement - 6 mètres et 4 mètres à l'égout du toit.

En cas de toiture en terrasse, la règle de hauteur à l'égout représente la hauteur maximale autorisée.

Les hauteurs autorisées feront référence à un plan topographique récent, si nécessaire à la bonne compréhension du projet. En outre, la hauteur absolue (en niveau NGF) des constructions nouvelles est limitée à celle de la plus haute des constructions avoisinantes adjacentes ou situées en vis-à-vis.

Par contre, pour la conservation du champ visuel sur l'église, les constructions édifiées rue de la Bonde devront respecter les dispositions du cône de visibilité inscrit au plan de zonage, afin de préserver la meilleure perception visuelle possible sur cet édifice.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 35% du terrain naturel moyen.

- Le dépassement de la hauteur maximale peut être accepté pour des adaptations mineures imposées pour des raisons architecturales ou environnementales.

2 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

³ Se dit d'un logement construit sensiblement au niveau du sol extérieur, ou d'un logement dont toutes les pièces sont de même niveau.

propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Sauf indication contraire portée au plan, les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur de la voie, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Cette marge de reculement pourra être réduite à 3 mètres dans le cas des chemins piétonniers de 2 mètres de largeur au plus.

Cependant, en cas d'implantation à la limite de la voie :

- des saillies de faible importance (balcons, auvents, emmarchements, devantures de magasins, etc.) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie (c'est-à-dire à une hauteur minimale de 3 mètres) ;
- un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction des conditions de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies ou l'une des limites séparatives latérales de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au sud, au regard d'un objectif de performances énergétiques.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

- Ces règles s'appliquent également :

Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique, ou susceptibles de l'être.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions dont la localisation résulte du respect de dispositions prises pour maintenir la perception visuelle de l'église (rue de la Bonde).

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les annexes implantées sur deux limites séparatives sont autorisées à condition qu'elles présentent une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres.

- Dans l'ensemble de la zone, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions dont la localisation résulte du respect de dispositions prises pour maintenir la perception visuelle de l'église (rue de la Bonde).

De plus les bâtiments doivent observer un recul de 20 mètres par rapport aux berges de la Seine dans la partie de zone indiquée au plan de zonage, et matérialisée par un espace boisé classé..

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Les bâtiments non contigus doivent être édifiés à une distance du bâtiment le plus proche, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. Celle-ci, mesurée à l'égout du toit le plus haut (petites croupes et lucarnes, etc. exclues), ne peut être inférieure à 3 mètres.

Si l'une des deux façades en vis à vis n'est pas percées d'ouvertures éclairant des pièces d'habitation, cette distance est réduite à 3 mètres.

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale entre une annexe et une construction principale.

- Aucune distance n'est imposée pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- Cette règle d'implantation ne s'applique pas :

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin.
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1.

ARTICLE UC.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

- Forme :

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments, chacun présentant deux pans minimum.

Néanmoins les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 degrés, à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes définies ci-avant.

Toutefois, des pentes plus importantes peuvent être admises pour les tourelles, clochetons, etc. et des pentes différentes peuvent être admises pour les toits à la Mansart ou similaires.

Les annexes accolées sont autorisées avec une toiture en terrasse, à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 20 % de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Toute extension jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition d'ensemble et être réalisée dans le même style architectural, et notamment les toitures "terrasses", qui ne doivent pas constituer une atteinte à l'harmonie de la rue.

- Matériaux et couleurs :

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. En cas d'emploi de tuiles, celles-ci seront couleur de terre cuite ou couleur ardoise.

Sauf en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante, ou en cas de toiture à la Mansart, l'utilisation de l'ardoise est interdite.

La réfection à l'identique d'une toiture est autorisée dans tous les cas.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

- Clôtures :

La clôture sera obligatoirement intégrée au permis de construire concernant la construction principale. L'utilisation de matériaux de rebut est interdite. La réfection des clôtures vétustes est obligatoire.

Les murs pleins sont autorisés. S'ils sont contigus à d'autres murs pleins, leurs hauteurs doivent s'harmoniser. En l'absence d'autres murs pleins, leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres, non compris les éléments de portails, hauteur mesurée côté rue.

Les chaperons de ces murs pleins seront réalisés en petite tuile plate ou avec un chaperon maçonné. Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur-bahut, la hauteur de celui-ci ne doit pas dépasser 0,80 mètre hauteur mesurée côté rue.

La hauteur totale des clôtures, à l'exception de celle des murs pleins définis ci-avant, ne doit pas dépasser 2 mètres, non compris les éléments de portails, hauteur mesurée côté rue. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les piliers intermédiaires et les éléments de portail pourront dépasser la hauteur de la clôture de 0,30 mètre au maximum.

Les clôtures en matériaux préfabriqués seront réalisées dans les règles de l'art et traitées ou peintes, si nécessaire.

En cas de terrain en pente, les moellons, briques et parpaings seront posés horizontalement.

En outre, les unités foncières accessibles à partir d'un accès d'au moins 4 mètres d'emprise, telles que définies à l'article UC 7 ci-dessous, doivent être closes par un portail implanté à l'alignement de la voie ou des autres clôtures.

Au droit des portails des autres propriétés, deux places de stationnement à l'air libre seront aménagées.

Les clôtures édifiées en matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduites d'un matériau d'aspect et de couleur s'harmonisant avec la construction principale.

- Dispositions diverses et équipements collectifs :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent, peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, de même que les reconstructions à l'identique des bâtiments existants, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les pompes à chaleur en façade seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Elles seront implantées de façon à limiter les nuisances vis-à-vis des propriétés voisines. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades et dissimulés à la vue depuis la voie publique.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Les piscines devront s'intégrer dans l'environnement bâti existant et être réalisées en matériaux finaux.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 logements, doit comprendre un ou des espaces verts communs, plantés de végétaux autochtones de tous développements. La surface minimale de ces espaces verts doit correspondre à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Sauf en cas de parking filtrant, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces verts. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements seront plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain affecté à cet usage et répartis sur toute l'emprise du parking.

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle. Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 25 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres, pour les aires de stationnement et 3,00 m pour les garages.
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de, respectivement 27,5 mètres carrés et 33 mètres carrés, par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Pour chaque logement collectif, il sera réalisé 1,5 place de stationnement minimum, lesquelles seront obligatoirement affectées aux logements.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé sur le terrain de la construction au moins deux places de stationnement par logement. Au-delà de 120 m² de surface de plancher, cette règle est portée à un minimum de trois places par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de

l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche non entière de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

- Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureaux n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

- Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 40% de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

En outre, il devra être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Construction à usage commercial :

Il sera créé de 1 à 4 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, etc. :

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, de salle de spectacle, de jeux, etc.

- Etablissement de santé :

Il sera créé une place pour quatre lits.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UC.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

• Voirie :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert. Toute propriété doit être accessible à partir d'un accès d'au moins 4 mètres d'emprise.

Afin qu'un terrain soit constructible, l'accès à celui-ci doit se faire par le terrain lui-même.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations qui ne nécessitent pas de desserte par une voirie ;
- aux bâtiments annexes tels que remises et abris de jardin ;
- aux équipements et installations techniques des services publics ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions des bâtiments existants non conformes initialement aux dispositions précitées ;
- à la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie par sinistre ou par démolition, non conformes initialement aux dispositions précitées.

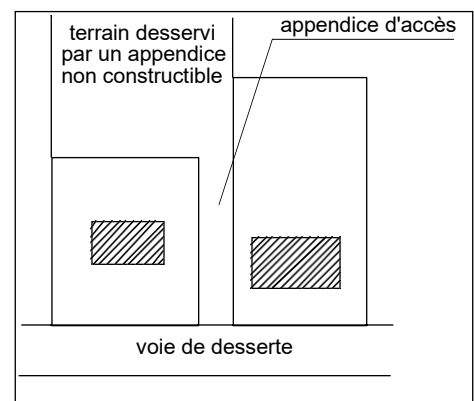
Les voies en impasse à caractère public doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des déchets de tourner sans manœuvre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

- L'accès devra se faire directement par une façade sur rue, d'une largeur au moins équivalente à celle de la façade de la construction donnant sur la rue ou par un appendice d'accès à la voie publique, dans la limite d'un appendice par unité foncière existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains existants à la date d'approbation du présent P.L.U et aux divisions autorisées antérieurement.

Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue définie ci-dessus.



Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires de la Communauté du Nogentais.

- De surcroît, dans les opérations d'aménagement :

La desserte interne de toute opération d'aménagement doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et à l'importance de l'opération concernée.

Cette desserte interne ne peut comprendre plus de deux débouchés sur une voie publique existante, sauf dispositions contraires définies en accord avec le service gestionnaire de la voie concernée.

Dans le cas où une nouvelle voie de desserte est réalisée, les constructions édifiées sur les lots aménagés au droit de la voie existante doivent présenter leur façade principale suivant une parallèle à l'alignement de celle-ci.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UC.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois la réalisation d'installations individuelles d'assainissement est autorisée, dans les zones définies comme telles dans le plan du zonage d'assainissement, à condition qu'elles répondent aux normes en vigueur et qu'elles soient réalisées de manière à pouvoir être directement raccordées au réseau collectif en vue d'une éventuelle réalisation ultérieure.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

- 3 - Desserte téléphonique et électrique

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les dessertes internes au terrain doivent être enterrées, sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

- 4 - De surcroît, dans les opérations d'aménagement

Toute opération d'aménagement doit comporter des réseaux d'eau et d'assainissement suffisants pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.

En cas d'aménagement partiel de la zone, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du quartier.

- 5 – Réseaux divers

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UE est la zone d'implantation de la centrale de production d'énergie électrique d'origine nucléaire. Le règlement vise à permettre le fonctionnement de cette installation.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I) de Seine Aval, approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2006.

*

*

*

SECTION I

ARTICLE UE.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les demandes de défrichement (défini au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article UE.1.2.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'équipements d'infrastructure ou de superstructure, en rapport avec le fonctionnement de la centrale nucléaire.
- Les constructions à usage d'activités diverses, de bureau, d'habitat, de services généraux, et les installations, soumises ou non à autorisation, si elles sont liées ou nécessaires à la construction, au fonctionnement et au gardiennage de la centrale nucléaire.
- Les défrichements, affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à l'aménagement du site de la Centrale.
- Les installations à caractère technique, si elles sont nécessaires aux services publics.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE UE.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

L'implantation des constructions est celle qui résulte de l'application des dispositions réglementaires spécifiques à ce type d'installation (centrale nucléaire).

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions est celle qui résulte de l'application des dispositions réglementaires spécifiques à ce type d'installation (centrale nucléaire).

ARTICLE UE.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, seront étudiés de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone où sont exclusivement implantés des équipements publics ou collectifs, ainsi que les logements ou installations qui leur sont liés, à l'exception du périmètre du lotissement Saint Roch, dans lequel sont autorisées également les activités commerciales ou de professions libérales, les activités artisanales limitées aux services à la personne, et les équipements sportifs, conformément au règlement de l'autorisation de lotir n° PA 10 268 16 D 0001.

La nature même des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction du bâtiment, que sur celui de la typologie architecturale, laquelle nécessite par nature de se distinguer de l'architecture privée et vernaculaire.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I) de Seine Aval, approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2006.

*

*

*

SECTION I

ARTICLE UP.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les demandes de défrichement (défini au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article UP. 1.2.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Dans toute la zone UP, les constructions et installations, à condition qu'elles soient à usage d'équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure, les installations et ouvrages qui leur sont liés, ainsi que les logements et leurs annexes, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de ces équipements.

- Dans le périmètre du lotissement Saint Roch (PA 10 268 16 D 0001), sont autorisées également les constructions correspondant aux occupations et utilisations suivantes, conformément au règlement de l'autorisation de lotir :

- Les commerces, et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, tels que les professions libérales, ainsi que les activités artisanales limitées aux services à la personne ;

- Les équipements sportifs.

- Conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli en tout ou partie depuis moins de dix ans, sous réserve que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE UP.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UP.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

- Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 2 ou R + 1 + Comble aménageable.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

La hauteur maximale des constructions annexes, telles que visées au dernier alinéa de l'article 2 (2), mesurée à partir de l'altitude moyenne du terrain avant travaux jusqu'au faîtage, ne doit pas dépasser 4 mètres.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

Par rapport aux berges de la Seine, l'implantation des bâtiments doit observer les prescriptions de la servitude EL 3.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale entre une annexe et une construction principale.

ARTICLE UP.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, seront étudiés de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,

- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- **Espaces boisés non classés :**

Toute construction d'immeuble est interdite dans les espaces boisés non classés.

- **Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements seront plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés de terrain affecté à cet usage, avec une répartition homogène sur l'ensemble du parking.

Les arbres de haute tige existants, s'ils doivent être abattus à l'occasion d'une nouvelle occupation du sol, feront l'objet d'un relevé joint à la demande d'autorisation. Ils seront replantés avec la même densité végétale et sur l'unité foncière considérée.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 10 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - Nombre d'emplacements

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UP.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

ARTICLE UP.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être

employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

- 3 - Desserte téléphonique et électrique

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les dessertes internes au terrain doivent être enterrées, sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

- 4 - De surcroît, dans les opérations d'aménagement

Toute opération d'aménagement doit comporter des réseaux d'eau et d'assainissement suffisants pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UY correspond à une partie urbanisée de la commune composée de bâtiments à usage d'activités économiques et qui est destinée à en accueillir d'autres. Cette zone est principalement à vocation d'activités de production ou de bureau, ou encore commerciales.

Elle comporte un secteur UYc.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic de la RD 619 et de la ligne ferroviaire Paris-est / Mulhouse. Une autre partie de la zone présente des risques d'inondation.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I) de Seine Aval, approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2006.

Cette zone est susceptible de présenter un impact sur les zones humides. Des conditions d'aménagement ainsi que des mesures réductrices ou compensatoires ont été définies :

- La réalisation du port sera accompagnée de mesures spécifiques en termes de continuités écologiques (aménager des espaces permettant d'atténuer la discontinuité que crée le port de Nogent dans la vallée). Le caractère humide du site sera préservé, par des aménagements hydrauliques adaptés.

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition relative à leur destination :

- Pour la destination « commerce et activités de service » :

Artisanat et commerce de détail.
Commerce de gros.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
Hébergement hôtelier et touristique.
Cinéma.

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.
Autres équipements recevant du public.

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôts, Bureaux, centres de congrès et d'exposition.

*

*

*

SECTION I

ARTICLE UY.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les demandes de défrichement (défini au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « habitation » : hébergement.

- En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement destinées aux habitations.

- En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- Les activités agricoles. Les bâtiments d'élevage.

- En ce qui concerne les occupations du sols, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferraille et de carcasses de véhicules non liés à une activité autorisée dans la présente zone.

- Les parcs d'attractions, les carrières et gravières.

- En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

L'aménagement de terrain pour l'accueil de campeurs et de caravanes ou d'habitations légères de loisir.

L'utilisation de caravanes en habitation ou complément d'habitation.

- **Dans le secteur UYc :**

La restauration.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- **Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UYc :**

- Les activités et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, si elles sont compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers, et si les nuisances et dangers éventuels, ainsi que les besoins en stationnement, sont compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone.

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- **En ce qui concerne les bâtiments :**

Les bâtiments de toute nature, sous réserve qu'il s'agisse :

- des bâtiments et installations liés aux activités autorisées ;
- des bâtiments d'habitation et de leurs annexes, nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment principal à usage d'activités ;
- des silos et des bâtiments liés à la transformation de la production agricole ;
- des bâtiments et installations liés à l'exploitation du domaine ferroviaire et permettant d'assurer le service public ferroviaire-

Ces conditions ne s'appliquent pas à l'extension du bâti existant initialement, non conforme aux règles précitées.

- Conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié : la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, à condition que la surface de plancher n'excède pas la densité initiale, et à condition qu'il soit reconstruit avec des matériaux analogues à ceux du bâtiment initial (dans le cas des matériaux nobles).

- **En ce qui concerne les activités économiques :**

Les établissements de loisirs et tourisme.

- **En ce qui concerne les autres occupations du sol, installations et travaux divers :**

Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, si elles sont liées aux activités autorisées.

- **En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :**

Le stationnement des caravanes durant plus de trois mois, à condition qu'il s'agisse exclusivement du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- **Dans le secteur UYc :**

Les constructions à usage commercial exclusivement, sauf la restauration qui est interdite.

ARTICLE UY.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UY.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.⁴

- Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

1 - La hauteur maximale des bâtiments d'habitation isolés du bâtiment à usage d'activité, mesurée à partir de l'altitude moyenne du terrain avant travaux jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 6 mètres.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarnes, clochetons, tourelles, etc. l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 mètres, sauf exceptions justifiables pour des raisons techniques liées aux process industriels. Dans les secteurs UY du Bas de Ligny et du Cardinal, la hauteur est limitée à 9 mètres.

Dans le secteur de la Pièce de l'Orme, la hauteur maximale autorisée est ainsi définie :

- pour les hôtels présentant une toiture à pentes uniquement : Rez-de-Chaussée + 1 + comble, avec 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage ;
- huit mètres de hauteur totale pour les autres constructions.

2 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments peuvent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur de la voie, soit avec une retraits suffisant pour permettre les livraisons sans empiéter sur le domaine public.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies ou l'une des limites séparatives latérales de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au sud, au regard d'un objectif de performances énergétiques.

Par rapport au domaine ferroviaire, cette distance est portée à 10 mètres. Cependant, cette règle ne s'applique pas aux embranchements privés. Par rapport aux berges de la Seine, l'implantation des bâtiments doit observer les prescriptions de la servitude EL 3.

La marge de recul est portée à 40 mètres de l'axe de la déviation de la RD 619. Cette marge sera plantée conformément aux dispositions de l'article UY.13.

- Ces règles s'appliquent également :

Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique, ou susceptibles de l'être.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

⁴ Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est 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.

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- les bâtiments annexes d'une hauteur maximum inférieure à 2,50 mètres, hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

- Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative si des mesures indispensables sont prévues pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, tout point d'un bâtiment doit en être éloigné d'une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, les bâtiments d'activités industrielle ou artisanale doivent observer un recul de 10 mètres par rapport à une limite séparative commune entre la zone UY et les zones UA et UC.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus

ARTICLE UY.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règles.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

- Forme :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques.

- Matériaux et couleurs :

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Les enseignes et peintures de bâtiment de couleurs fluorescentes sont interdites.

Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les bardages métalliques non revêtus en façade sur rue sont interdits.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes. Le bâtiment pourra être teinté de la couleur rappelant la marque ou l'enseigne de l'activité implantée, sans pour autant couvrir la surface totale du bâtiment.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues. Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment, à partir soit d'un camaïeu de gris, soit des deux couleurs primaires jaune et rouge, soit d'un mélange des deux.

Les couleurs complémentaires au jaune et au rouge (respectivement le violet et le vert) pourront aussi être employées, de même que le bleu, lesquelles pourront être utilisées, mais uniquement pour souligner des éléments d'architecture (baies, moulures).

- Clôtures :

La clôture sera obligatoirement intégrée au permis de construire concernant la construction principale. L'utilisation de matériaux de rebut est interdite. La réfection des clôtures vétustes est obligatoire.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter la topographie du site.

Les aires de dépôts et de stockage à l'air libre doivent être closes sur toutes les limites parcellaires, par une haie composée d'essences locales diverses (à feuilles persistantes, caduques ou marcescentes).

Les clôtures édifiées en matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduites d'un matériau d'aspect et de couleur s'harmonisant avec la construction principale.

- Dispositions diverses et équipements collectifs :

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent, peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, de même que les reconstructions à l'identique des bâtiments existants, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,

- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

Un écran végétal composé d'essences locales diverses, à feuilles persistantes, caduques ou marcescentes, de tailles adaptées, doit être constitué autour de tous dépôts et de stockages à l'air libre, afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments à usage d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements seront plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés de terrain affecté à cet usage, et avec, en secteur UYc, une répartition homogène sur l'ensemble du parking.

Les emprises matérialisées en "plantations à réaliser" en bordure de la RD619 devront effectivement être plantées d'essences diverses, à feuilles persistantes, caduques ou marcescentes, mais elle pourront être traitées en aires de stationnement paysagées.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 10 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres, pour les aires de stationnement et 3,00 m pour les garages.
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de, respectivement 27,5 mètres carrés et 33 mètres carrés, par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- Construction à usage d'habitation :

Pour chaque logement collectif, il sera réalisé 1,5 place de stationnement minimum, lesquelles seront obligatoirement affectées aux logements.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

- Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureaux n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

- Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 40% de la surface de plancher des constructions affectées aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher des constructions affectées aux activités de dépôt.

En outre, il devra être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Construction à usage commercial :

Il sera créé de 1 à 4 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, etc. :

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, 10 m2 de salle de restaurant, de salle de spectacle, de jeux, etc.

- Etablissement de santé :

Il sera créé une place pour quatre lits.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UY.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Voirie :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Cette voirie doit avoir une emprise totale minimale de 8 mètres.

Afin qu'un terrain soit constructible, l'accès à celui-ci doit se faire par le terrain lui-même.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations techniques des services publics.
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. et non conformes initialement aux dispositions précitées ;
- à la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UY.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les voies en impasse à caractère public doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des déchets de tourner sans manœuvre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires de la Communauté du Nogentais.

- De surcroît, dans les opérations d'aménagement :

La desserte interne de toute opération d'aménagement doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et à l'importance de l'opération concernée.

La réalisation d'aires de stationnement banalisées pour les poids lourds pourra être mise à la charge de l'aménageur ou du demandeur.

- Accès : Aucun terrain et aucune opération ne peuvent prendre accès directement sur la RD 619.

ARTICLE UY.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, si celui-ci existe.

Dans la négative, leur assainissement doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement. La construction de stations d'épuration industrielles est admise.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les exploitants devront épurer leurs eaux pluviales et les infiltrer sur la propriété, ou rejeter celles-ci dans le réseau à partir d'un bassin de rétention suffisant pour la crue décennale et réalisé à leurs frais.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

- 3 - Desserte téléphonique et électrique

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation des réseaux téléphoniques et électriques.

- 4 - De surcroît, dans les opérations d'aménagement

Toute opération d'aménagement doit comporter des réseaux d'eau et d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), suffisants pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés. En cas d'aménagement partiel de la zone, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

*

*

*

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET AUX ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

Art. R. 151-20. – 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.

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

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

2o 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.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o 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 ;

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

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o 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 ;

2o 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.

• Le présent titre s'applique aux zones naturelles qui sont les suivantes :

- | | |
|-------------|---|
| - Zone 1 AU | d'extension urbaine à vocation principale de logement |
| - Zone 2 AU | d'extension urbaine différée à vocation principale de logement ou d'activités |
| - Zone A | naturelle agricole |
| - Zone N | naturelle protégée |

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1 AU est une zone non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur. Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic de la RD 619. Elle est destinée principalement aux habitations et peut également accueillir des activités économiques d'accompagnement (commerces, artisanat, bureaux et services).

Elle comporte plusieurs secteurs distincts :

- le secteur 1 AU d, situé au lieu-dit "les Bas de Ligny", enclavé entre la zone d'activités et le cimetière ;
- le secteur 1 AU i, situé sur l'emprise des terrains non construits de l'îlot Jean-Jaurès,
- le secteur 1 AU j, situé au lieux-dit "Maison des Vignes", où des modalités particulières d'urbanisation seront autorisées dans les orientations d'aménagement,
- le secteur 1AU k, affecté notamment à la construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie et d'un complexe sportif.

Son urbanisation s'effectuera sous forme d'opérations d'ensemble uniquement (lotissements ou opérations de constructions groupées). Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs internes nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément aux schémas de composition présentés dans les "orientations d'aménagement et de programmation".

Les renforcements et les extensions de réseaux extérieurs à l'opération, rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6, L332-11-1 et L.332-15 du code de l'urbanisme.

Le règlement tend essentiellement à reconduire les principales caractéristiques de la trame parcellaire comme de la densité construite des lotissements situés à proximité, et à assurer une bonne liaison de cette extension avec le bourg ancien, ainsi que son intégration dans le site vis-à-vis des espaces naturels environnants.

*

*

*

SECTION I

ARTICLE 1AU.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les demandes de défrichement (défini au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

(Commentaire d'application : en opération groupée, la notion de bâtiment recouvre tout immeuble constitué par la juxtaposition de logements individuels.)

1.1 - Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article 1AU. 1.2, et notamment :

- En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :
 - Les opérations d'aménagement d'une superficie inférieure à 1 hectare (lotissements) sauf en secteur 1 AUj.
- En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :
 - Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel du secteur.
- En ce qui concerne les occupations du sols, installations et travaux divers, sont interdits :
 - Les dépôts de véhicules. Les dépôts et stockages de matières dangereuses ou toxiques.
 - Les dépôts de déchets, matériaux de construction, ferraille et de carcasses de véhicules et dematériaux de démolition.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
 - Les garages collectifs de caravanes. Les parcs d'attractions. Les carrières et gravières.
 - Les bâtiments d'élevage.
- En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :
 - L'aménagement de terrain pour l'accueil de campeurs et de caravanes ou d'habitations légères de loisir. L'utilisation de caravanes en habitation ou complément d'habitation.
 - Le stationnement des caravanes durant plus de trois mois, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies, et notamment les dispositions exposées dans les orientations d'aménagement et de programmation :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Les constructions à usage de logement et d'hébergement.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 35 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les abris de jardin construits en matériaux préfabriqués, à condition qu'ils présentent moins de 12 mètres carrés de surface de plancher* globale par propriété.
- En ce qui concerne les activités économiques, sont admises :

Les activités commerciales ou de professions libérales, ainsi que les activités artisanales limitées aux services à la personne.

ARTICLE 1AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.⁵

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété. Cette emprise est portée à 35 % dans le secteur 1AU i.

Cette emprise au sol sera portée à 50 % dans le cas d'une construction de plain-pied.

Chaque bâtiment ou ensemble de bâtiments contigus ne pourra excéder 200 m² d'emprise au sol.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

⁵ Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est 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.

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point médian de l'alignement de la voie de desserte jusqu'au faîtage du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 8 mètres.

Les hauteurs autorisées feront référence à un plan topographique récent, si nécessaire à la bonne compréhension du projet.

- Dans le secteur 1 AU i, cette hauteur est portée à 11 mètres au faîtage.
- Dans le secteur 1AU k, la hauteur est limitée à 9,5 mètres au faîtage.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel d'assiette de la construction, ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur de la voie, soit avec un retrait minimum de 5 mètres. Cette marge de reculement pourra être réduite à 3 mètres dans le cas des chemins piétonniers de 2 mètres de largeur au plus.

Cependant, en cas d'implantation à la limite de la voie :

- des saillies de faible importance (balcons, auvents, emmarchements, etc.) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie (c'est-à-dire à une hauteur minimale de 3 mètres) ;
- de même, un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction des conditions de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies ou l'une des limites séparatives latérales de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au sud, au regard d'un objectif de performances énergétiques.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises, abris de jardin d'une hauteur totale mesurée au faîtage inférieure à 4,50 mètres, lesquels peuvent dans ce cas s'implanter en limite de l'emprise de la voie.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

- Tout point d'un bâtiment doit, par rapport à la limite séparative, en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesure prise à partir de l'altitude moyenne du terrain avant travaux, suivant un plan topographique récent, si nécessaire à la bonne compréhension du projet. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Cependant l'implantation sur une seule limite séparative est admise :
 - soit pour des bâtiments jouxtant des constructions de dimensions sensiblement équivalentes situées sur le terrain voisin ;

- soit pour des bâtiments d'une hauteur inférieure à 4 m (mesure prise à l'égout du toit situé en limite séparative) ou à 6 m dans le cas d'un mur pignon (hauteur mesurée au faîtage situé en limite séparative).

Les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette dernière hauteur.

Les annexes implantées sur deux limites séparatives sont autorisées à condition qu'elles présentent une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres.

- Dans l'ensemble de la zone, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Les bâtiments non contigus doivent être édifiés à une distance du bâtiment le plus proche, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. Celle-ci, mesurée à l'égout du toit le plus haut (petites croupes et lucarnes, etc. exclues), ne peut être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale entre une annexe et une construction principale.

- Aucune distance n'est imposée pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE 1AU.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

- Forme :

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments, chacun présentant deux pans minimum.

Néanmoins les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 degrés, à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes définies ci-avant.

Toutefois, des pentes plus importantes peuvent être admises pour les tourelles, clochetons, etc. et des pentes différentes peuvent être admises pour les toits à la Mansart ou similaires.

Les annexes accolées sont autorisées avec une toiture en terrasse, à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 20 % de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Toute extension jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition d'ensemble et être réalisée dans le même style architectural, et notamment les toitures "terrasses", qui ne doivent pas constituer une atteinte à l'harmonie de la rue.

Dans le secteur 1AUk, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

- Matériaux et couleurs :

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. En cas d'emploi de tuiles, celles-ci seront couleur de terre cuite ou couleur ardoise.

Sauf en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante, ou en cas de toiture à la Mansart, l'utilisation de l'ardoise est interdite.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les bardages métalliques non revêtus en façade sur rue sont interdits.

- Clôtures :

La clôture sera obligatoirement intégrée au permis de construire concernant la construction principale. L'utilisation de matériaux de rebut est interdite. La réfection des clôtures vétustes est obligatoire.

Les murs pleins sont autorisés si leur hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre (non compris les éléments de portails, hauteur mesurée côté rue). Cette hauteur est portée à 2 mètres dans le secteur 1AUi.

Les chaperons de ces murs pleins seront réalisés en petite tuile plate ou avec un chaperon maçonné. Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur-bahut, la hauteur de celui-ci ne doit pas dépasser 0,80 mètre hauteur mesurée côté rue.

La hauteur totale des clôtures, à l'exception de celle des murs pleins définis ci-avant, ne doit pas dépasser 2 mètres, non compris les éléments de portails, hauteur mesurée côté rue. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les piliers intermédiaires et les éléments de portail pourront dépasser la hauteur de la clôture de 0,30 mètre au maximum.

Les clôtures en matériaux préfabriqués seront réalisées dans les règles de l'art et traitées ou peintes, si nécessaire.

En cas de terrain en pente, les moellons, briques et parpaings seront posés horizontalement.

En outre, les unités foncières accessibles à partir d'un accès d'au moins 4 mètres d'emprise, telles que définies à l'article **1AU 7 ci-dessous**, doivent être closes par un portail implanté à l'alignement de la voie ou des autres clôtures.

Au droit des portails, les clôtures respecteront un recul suffisant pour permettre le stationnement de deux véhicules, et ce recul sera, sauf impossibilité matérielle, regroupé par paires.

Les clôtures édifiées en matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduites d'un matériau d'aspect et de couleur s'harmonisant avec la construction principale.

Dans le secteur 1AUk, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

- Dispositions diverses et équipements collectifs :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent, peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale,

sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc.

Les pompes à chaleur en façade seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Elles seront implantées de façon à limiter les nuisances vis-à-vis des propriétés voisines. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades et dissimulés à la vue depuis la voie publique. Les piscines devront s'intégrer dans l'environnement bâti existant et être réalisées en matériaux finaux.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

• Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

• Obligation de planter

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 10 logements, doit comprendre un ou des espaces verts communs, plantés de végétaux autochtones de tous développements. La surface de ces espaces verts est précisée pour chaque secteur dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Sauf en cas de parking filtrant, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces verts. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements seront plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés de terrain affecté à cet usage, avec une répartition homogène sur l'ensemble du parking.

Un écran végétal composé d'essences autochtones doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle. Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 25 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres, pour les aires de stationnement et 3,00 m pour les garages.
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de, respectivement 27,5 mètres carrés et 33 mètres carrés, par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Pour chaque logement collectif, il sera réalisé 1,5 place de stationnement minimum, lesquelles seront obligatoirement affectées aux logements.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé sur le terrain de la construction au moins deux places de stationnement par logement. Au-delà de 120 m² de surface de plancher, cette règle est portée à un minimum de trois places par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche non entière de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

- Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureaux n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

- Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 40% de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

En outre, il devra être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Construction à usage commercial :

Il sera créé de 1 à 4 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, etc. :

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, de salle de spectacle, de jeux, etc.

- Etablissement de santé :

Il sera créé une place pour quatre lits.

- Constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Voirie :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert. Toute propriété doit être accessible à partir d'un accès d'au moins 4 mètres d'emprise.

Afin qu'un terrain soit constructible, l'accès à celui-ci doit se faire par le terrain lui-même.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations qui ne nécessitent pas de desserte par une voirie ;
- aux bâtiments annexes tels que remises et abris de jardin ;
- aux équipements et installations techniques des services publics.

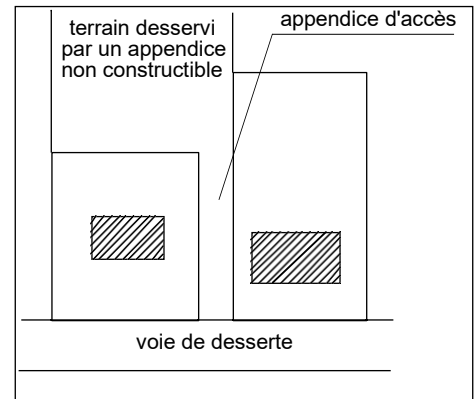
Les voies en impasse à caractère public doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des déchets de tourner sans manœuvre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

- L'accès devra se faire directement par une façade sur rue, d'une largeur au moins équivalente à celle de la façade de la construction donnant sur la rue ou par un appendice d'accès à la voie publique, dans la limite d'un appendice par unité foncière existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains existants à la date d'approbation du présent P.L.U et aux divisions autorisées antérieurement.

Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue définie ci-dessus.



Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires de la Communauté du Nogentais.

- De surcroît, dans les opérations d'aménagement :

La desserte interne de toute opération d'aménagement doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et à l'importance de l'opération concernée.

Cette desserte interne ne peut comprendre plus de deux débouchés sur une voie publique existante, sauf dispositions contraires définies en accord avec le service gestionnaire de la voie concernée.

Dans le cas où une nouvelle voie de desserte est réalisée, les constructions édifiées sur les lots aménagés au droit de la voie existante doivent présenter leur façade principale suivant une parallèle à l'alignement de celle-ci.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Les dispositions exposées dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées.

En cas d'aménagement partiel du secteur, la conception de cette voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur.

Le cheminement piétonnier doit toujours être assuré. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des déchets de tourner.

ARTICLE 1AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

- 3 - Desserte téléphonique et électrique

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les dessertes internes au terrain doivent être enterrées, sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

- 4 - De surcroît, dans les opérations d'aménagement

Toute opération d'aménagement doit comporter des réseaux d'eau et d'assainissement suffisants pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.

En cas d'aménagement partiel de la zone, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du quartier.

- 5 – Réseaux divers

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dont la vocation actuelle est principalement agricole, mais dont la situation en périphérie de la ville présente l'opportunité d'une urbanisation vouée, à terme, à la construction de logements, locatifs ou en accession ou encore à l'implantation d'activités diverses.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, son ouverture à l'urbanisation sera donc subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du plan local d'urbanisme, en raison de la capacité actuelle des réseaux de voirie, de même que vis-à-vis des objectifs de la Commune en termes de démographie et de développement économique.

*

*

*

SECTION I

ARTICLE 2AU.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les demandes de défrichement (défini au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article 2AU.1.2.

1.2 - Sont soumis à conditions :

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les bâtiments d'exploitation agricole à condition qu'ils soient facilement démontables.
- L'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, ainsi que leurs annexes de toute nature, accolées ou non au bâtiment principal.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 2AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE 2AU.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, seront étudiés de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Obligation de planter

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 2AU.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture, et de son sous-sol, qui mérite la poursuite et le développement des exploitations des carrières et gravières existantes.

Elle comporte quatre secteurs :

- le secteur Aa : secteur agricole,
- le secteur Ac : affecté à une exploitation de carrière,
- le secteur A j : secteur de vergers et de jardins,
- le secteur Azh, lequel comporte des zones humides « loi sur l'eau » ou identifiées par diagnostic.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic de la RD 619 et de la voie ferrée Paris - Mulhouse. Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I) de Seine Aval, approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2006.

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

Toute construction fera préalablement l'objet d'un diagnostic au titre des zones humides et le cas échéant de mesures compensatoires.

*

*

*

SECTION I

ARTICLE A.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les demandes de défrichement (défini au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article A.1.2, et notamment.

- **Dans l'ensemble de la zone :**

- En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

L'aménagement de terrain pour l'accueil de campeurs et de caravanes ou d'habitations légères de loisir.

Le stationnement des caravanes durant plus de trois mois, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, et si elles sont invisibles depuis la voie publique.

- En ce qui concerne les espaces boisés classés, sont interdits :

Les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé ou la vocation de l'espace.

- **En secteur A a et A j :**

- En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

Les opérations d'aménagement de toute nature destinées à l'implantation de bâtiments.

- En ce qui concerne les activités économiques :

Les seules activités économiques autorisées sont celles qui sont nécessaires à l'exploitation agricole.

- En ce qui concerne les autres occupations du sol, installations et travaux divers, sont interdits :

Les aires de jeux et de sport ouvertes au public. Les parcs d'attractions ouverts au public. Les garages collectifs de caravanes. Les dépôts et stockages de toute nature. Les carrières et gravières.

Les affouillement et exhaussement de sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

- **En secteur A zh :**

Toute installation, ouvrage, travaux, aménagement, ainsi que toute construction sont interdits.

1.2 - Sont soumis à conditions :

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

- **En secteur A a :**

- En ce qui concerne les bâtiments :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.
- L'aménagement et l'extension, ainsi que les annexes, dans la limite globale de 40 m² de surface de plancher, des habitations existantes lors de l'approbation du présent P.L.U, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La hauteur des extensions et annexes est limitée à celle des bâtiments existants.

→ Sous condition de SMA (surface minimale d'assujettissement) :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux à raison d'une maison unifamiliale de gardiennage, à condition qu'elle s'implante en continuité des bâtiments principaux d'exploitation, sauf si des gênes pour le voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable, et en utilisant le même accès routier.

- **En secteur A c :**

Les exploitations de carrières, telles que définies par la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ainsi que les installations y afférentes, nécessaires à leur fonctionnement, sous les réserves suivantes :

- qu'un système de nettoyage des véhicules soit installé au droit du point d'accès sur la voirie de desserte publique du site ;
- que le classement en EBC des boisements alluviaux soit conservé, en vue de préservation et (ou) de reconstitution après exploitation ;
- que soit examinée la possibilité d'une desserte par la voie fluviale (en direction du canal de Beaulieu à Villiers sur Seine).

- **En secteur A j :**

Les abris de jardin construits en matériaux préfabriqués, à condition qu'ils présentent moins de 15 mètres carrés d'emprise au sol par unité foncière existante à la date d'approbation de la présente révision. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir de l'altitude moyenne du terrain avant travaux jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 2 mètres.

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

- En secteur A a :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir de l'altitude moyenne du terrain avant travaux jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 7 mètres.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarnes, clochetons, tourelles, etc. l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel d'assiette de la construction, ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

- La règle de hauteur maximum du premier alinéa ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions d'un bâtiment existant dont la hauteur dépasse la limite fixée, s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter cette hauteur ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant dont la hauteur dépasse la limite fixée ;
- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

- En secteur A j :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir de l'altitude moyenne du terrain avant travaux jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En secteurs A a :

Tout point d'un bâtiment doit être situé à au moins :

- 10 mètres de la limite des voies publiques, ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation ;
- 2 mètres de la limite du domaine public ferroviaire ;
- 5 mètres des berges de la Seine et du Canal Terray.

- Cette règle ne s'applique pas :

Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent, lesquels s'implanteront soit à l'alignement, soit en respectant une marge de reculement d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

- Toute construction doit en outre s'implanter en retrait d'au moins 100 m par rapport à l'axe de la RD 619 déviée, et en retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 619 hors déviation.

Cette règle ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ; aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public (articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme).

- En secteur A j :

Les constructions autorisées pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- En secteurs A a et A j :

Les constructions autorisées pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Cette règle s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou superstructure, lesquels s'implanteront soit à l'alignement, soit en respectant une marge de reculement d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE A.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, seront étudiés de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- En secteur A a :

- Forme :

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments, chacun présentant deux pans minimum.

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 degrés, à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes définies ci-avant.

Toutefois, des pentes plus importantes peuvent être admises pour les tourelles, clochetons, etc. et des pentes différentes peuvent être admises pour les toits à la Mansart ou similaires.

Les annexes accolées sont autorisées avec une toiture en terrasse, à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 20 % de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Toute extension jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition d'ensemble et être réalisée dans le même style architectural.

- Matériaux et couleurs :

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton de tuile de terre cuite).

Sauf en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante, ou en cas de toiture à la Mansart, l'utilisation de l'ardoise est interdite.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Les constructions de bois destinées à l'habitation sont interdites, sauf si les murs extérieurs sont ajustés sans débords.

Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les bardages métalliques non revêtus en façade sur rue sont interdits.

- Clôtures :

La clôture sera obligatoirement intégrée au permis de construire concernant la construction principale. L'utilisation de matériaux de rebut est interdite. La réfection des clôtures vétustes est obligatoire.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessous en tout point de la clôture. Les moellons, briques et parpaings seront posés horizontalement.

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer à l'environnement. Néanmoins, les murs pleins sont autorisés. S'ils sont contigus à d'autres murs pleins, leurs hauteurs doivent s'harmoniser.

En l'absence d'autres murs pleins, leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres, non compris les éléments de portails. Les chaperons de ces murs pleins seront réalisés en petite tuile plate ou avec un chaperon maçonné.

- Dispositions diverses et équipements collectifs :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent, et les reconstructions à l'identique des bâtiments existants, peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc.

Les pompes à chaleur en façade seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades et dissimulés à la vue depuis la voie publique.

- En secteur A j :

Les matériaux seront constitués de constructions légères et (ou) démontables. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de, respectivement 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Pour chaque logement collectif, il sera réalisé 1,5 place de stationnement minimum, lesquelles seront obligatoirement affectées aux logements.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé sur le terrain de la construction au moins deux places de stationnement par logement. Au-delà de 120 m² de surface de plancher, cette règle est portée à un minimum de trois places par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

- Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureaux n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

- Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 60% de la surface de plancher pour les constructions affectées aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher pour les constructions affectées aux activités de dépôt.

En outre, il devra être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, etc. :

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, de salle de spectacle, de jeux, etc.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- En secteur A a :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert. Aucun projet ne peut prendre accès directement sur la RD 619.

Ces règles ne s'appliquent pas : aux constructions ou installations qui ne nécessitent pas de desserte par une voirie ; aux équipements et installations techniques des services publics.

- En secteur et A j :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- En secteur A a :

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par un forage ou puits conforme à la réglementation.

Les forages et les puits doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, conformément à l'article L.2224-9 du CGCT.

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- En secteur A j :

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ou qui présentent des risques naturels comme les inondations. Une partie de la zone est classée en espace boisé classé à conserver.

Elle comporte trois secteurs :

- secteur Nzh, l'espace protégé proprement dit lequel comporte des zones humides « loi sur l'eau » ou identifiées par diagnostic ;
- secteur Nb, où seront appliquées les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.⁶
- secteur Nt, correspondant à l'espace naturel pédagogique communal.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I) de Seine Aval, approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2006.

*

* *

⁶ **Article L151-13** : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

SECTION I

ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les demandes de défrichement (défini au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article N.1.2.

1.2 - Sont soumis à conditions :

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Dans l'ensemble de la zone :

Les installations techniques des services publics et notamment la construction ou l'extension de bâtiments nécessaires au fonctionnement de la direction territoriale du bassin de la Seine, de Voies navigables de France.

L'aménagement et l'extension de bâtiments d'habitation, ainsi que leurs annexes, existants régulièrement autorisés mais non conformes aux dispositions précitées. Les possibilités d'extension sont limitées à une superficie totale supplémentaire d'emprise au sol de 25 m² par unité foncière, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Par ailleurs, les défrichements contribuant à aménager une bande d'accessibilité sur une rive de 6 mètres de large sont autorisés le long de la Noue des Nageoires.

- Conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et 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, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux à raison d'une maison unifamiliale de gardiennage, à condition qu'elle s'implante en continuité des bâtiments principaux d'exploitation, sauf si des gênes pour le voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable, et en utilisant le même accès routier.

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

- En secteur Nzh :

Toute installation, ouvrage, travaux, aménagement, ainsi que toute construction sont interdits, sauf s'ils sont nécessaires à la mise en valeur écologique de la zone humide.

- En outre, dans le secteur Nb :

Dans le secteur Nb de l'écluse, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, dans la limite d'une habitation par unité de propriété existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

Dans le secteur Nb de la base de loisirs du Monteuil, sont autorisés la construction d'un local sanitaire et d'un auvent, dans la limite de 4 mètres de hauteur et une emprise au sol globale de 200 m2.

- En outre, dans le secteur Nt :

Toute installation, ouvrage, travaux, aménagement pouvant contribuer à la meilleure gestion du caractère naturel et du fonctionnement écologique du site.

ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir de l'altitude moyenne du terrain avant travaux jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 4 mètres de hauteur totale.

En secteur Nb de l'écluse, toutefois, les constructions principales pourront être édifiées sur deux niveaux, avec une hauteur au faîtage limitée à 8 mètres.

- La règle de hauteur maximum ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions d'un bâtiment existant dont la hauteur dépasse la limite fixée, s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter cette hauteur ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant dont la hauteur dépasse la limite fixée ;
- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout point d'un bâtiment doit être situé à plus de 10 mètres de la limite des voies publiques. Ce recul est réduit à 2 mètres par rapport à la limite du domaine public ferroviaire.

La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lesquels s'implanteront soit à l'alignement, soit en respectant une marge de reculement d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les bâtiments peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE N.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, seront étudiés de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Forme

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments, chacun présentant deux pans minimum.

La pente des toits doit être comprise entre 20 et 30 degrés, sauf en secteur Nb, où elle pourra être comprise entre 20 et 45 degrés.

Toute extension jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition d'ensemble.

- Matériaux et couleurs

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite ou matériaux de type "shingle" ou similaire de teinte verte).

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Les constructions de bois destinées à l'habitation sont interdites, sauf si les murs extérieurs sont ajustés sans débords.

Les bardages métalliques sont admis uniquement pour les bâtiments à usage d'activités agricole, à condition qu'ils soient revêtus.

- Clôtures

La clôture sera obligatoirement intégrée au permis de construire concernant la construction principale. L'utilisation de matériaux de rebut est interdite. La réfection des clôtures vétustes est obligatoire.

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer à l'environnement. Elles peuvent prendre l'aspect d'éléments végétaux d'essences locales.

La hauteur maximale des murs-bahuts ne doit pas dépasser 0,40 mètre.

Les grillages sont interdits pour raison d'écoulement des eaux en période de crues.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessous en tout point de la clôture. Les moellons,

briques et parpaings seront posés horizontalement.

- Equipements collectifs

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent, peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, de même que les reconstructions à l'identique des bâtiments existants, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les pompes à chaleur en façade seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades et dissimulés à la vue depuis la voie publique.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions édifiées sur les terrains en bordure de la Seine, entre l'écluse de Nogent sur Seine et le lieu-dit "Les Aulnaies", doivent obligatoirement être desservies par le chemin de Courtavant.

ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.152-7 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

3 - EMBLEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la

moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont argumenté le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est 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.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

7 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

9 - TYPES D'ANNEXES

- annexes : construction accolée ou non à une construction principale.
- piscine,
- garages : aire de stationnement couverte et fermée.
- vérandas : volume comportant une majorité de surfaces vitrées et attenant au bâtiment principal.

Un garage, un abri de jardin, un car-port, un abri-bois, un préau... peuvent être considérés comme une annexe car ils ont un caractère accessoire et (ou) une autre fonction que celle de l'habitation. Une véranda est davantage une extension de l'habitation principale, car elle en a le même « usage » et est directement connectée à elle (pas simplement accolée) par une liaison (ouverture) avec l'habitation.

On se reportera aussi au formulaire du CERFA n° 51191*2 : Sont considérées comme annexes : les celliers en rez-de-chaussée, les appentis, les remises, les bûchers, les ateliers familiaux, les abris de jardin, le local de la piscine, les espaces intérieurs réservés au stationnement des véhicules (2 bis).

(2 bis) Les emplacements de stationnement clos et couverts comprennent les espaces intérieurs réservés au stationnement des véhicules, c'est-à-dire l'emplacement du stationnement, la voie de circulation pour y accéder et les voies de manœuvre. (Exemples : garages indépendants ou non, parkings en sous-sol).

ANNEXE I
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR
LE P.L.U.

Article L153-11

L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Article L424-1

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les textes du règlement national d'urbanisme

Article L111-1

Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article R111-1

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

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

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

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

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

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

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ; 5°

Les brise-soleils.

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27

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

PARTICIPATIONS

ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres, mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1°
 - a) Abrogé
 - b) Abrogé
 - c) Abrogé
 - d) Abrogé
 - e) Abrogé
- 2°
 - a) Abrogé ;
 - b) Abrogé
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Lorsque l'autorisation de construire a pour objet l'implantation des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dont la situation ou l'importance rend nécessaires des moyens de détection militaires supplémentaires, ces moyens constituent un équipement public exceptionnel au sens du premier alinéa. Le montant de la contribution est fixé par convention par l'autorité militaire.

ARTICLE L.332-9

Abrogé.

ARTICLE L. 332-11-1

Abrogé.

ARTICLE L. 332-11-2

Abrogé.

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

*

*

LA TAXE D'AMENAGEMENT

ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de

construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;

7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

ARTICLE L331-8

Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

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

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

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

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

Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

*

*

*

JORF n°0274 du 25 novembre 2016
texte n° 51

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

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des 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.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

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

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 six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail,

restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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 « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

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, qu'il 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

Pour information : NORMES MINIMALES HLM			
type	Nb pièces	surface mini. neuf	surface mini. rénovation
T 1	1	30 m ²	27 m ²
T 2	2	46m ²	41m ²
T 3	3	60m ²	54m ²
T 4	4	73m ²	66m ²
T 5	5	88m ²	79m ²
T 6	6	99m ²	89m ²
T 7	7	114m ²	103m ²



Commissariat général au développement durable

Retrait-gonflement des argiles : plus de 4 millions de maisons potentiellement très exposées

OCTOBRE 2017

Si les mouvements de sol induits par le retrait-gonflement des argiles ne causent pas de dommages humains, ils n'en constituent pas moins un risque majeur en raison de l'ampleur des dégâts matériels qu'ils provoquent. Ce phénomène, amplifié par les épisodes de sécheresse, est à l'origine de 20 % des arrêtés de catastrophe naturelle et de 38 % des coûts d'indemnisation. L'aléa retrait-gonflement d'argiles fort ou moyen concerne un cinquième des sols métropolitains et 4 millions de maisons individuelles. Leur répartition et leur vulnérabilité potentielle révèlent des disparités territoriales.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles fait partie de la catégorie des mouvements de terrain naturels lents, comme les affaissements, les tassements ou certains glissements. À l'origine d'une déformation progressive du sol ou du sous-sol, il peut provoquer des désordres dans les bâtiments (notamment fissuration des éléments porteurs). Il affecte principalement les maisons individuelles, aux structures légères particulièrement vulnérables en raison de leurs fondations généralement superficielles et de leurs structures dimensionnées sans la prise en compte de cet aléa.

Les argiles correspondent aux particules minérales les plus fines des sols. La teneur en eau de ces derniers peut faire varier le volume des argiles. Elles se rétractent lors des périodes de sécheresse et gonflent par réhydratation après de très fortes pluies. C'est surtout le cas pour les argiles dites gonflantes (smectites, interstratifiées, vermiculites, certaines chlorites). Ce phénomène d'alternance de retrait et de gonflement du sol s'accroît lorsque la circulation de l'eau dans le sol se trouve perturbée, notamment du fait des activités humaines (drainage, pompage, fuites de canalisation, plantation, imperméabilisation). Propice à l'augmentation de la fréquence et de la durée des épisodes de sécheresse, le changement climatique est de nature à amplifier ce processus.

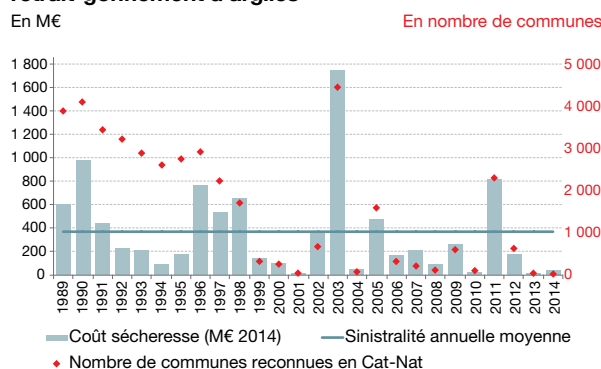
FORTE SINISTRALITÉ LIÉE À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

Parmi les périls couverts par le régime d'indemnisation des catastrophes naturelles, la sécheresse constitue le second poste d'indemnisation (38 %) après les inondations (56 %). Pour la période 1990-2014, son coût global actualisé en 2014 représente

un peu plus de 9 milliards d'euros (Md€), soit une sinistralité annuelle moyenne de 370 millions d'euros (M€) - (graphique 1). Le coût d'indemnisation moyen par sinistre sécheresse atteint 12 700 €, soit le triple du montant moyen tous périls confondus.

Selon l'échelle de gravité des dommages établie en 1999 par le ministère en charge de l'environnement, l'événement le plus important correspond à la catastrophe relative à la sécheresse exceptionnelle de début août 2003. Elle a touché près de 4 500 communes pour un coût global s'élevant à 1,2 Md€ (en euros de l'époque).

Graphique 1 : coût du péril sécheresse lié au retrait-gonflement d'argiles



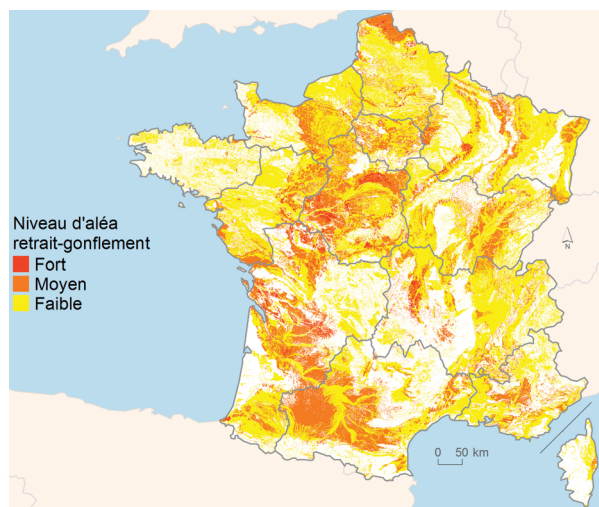
Source : Caisse centrale de réassurance, 2017

Entre 1982 et 2015, environ un quart des communes françaises ont fait l'objet au moins une fois d'une constatation de l'état de catastrophes naturelles (Cat-Nat) au titre « des dommages causés par les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » (voir note de méthode, encadré « L'indemnisation des catastrophes naturelles en France »). Certaines communes ont fait l'objet d'une telle reconnaissance jusqu'à 14 fois. Cela représente un cumul de 21 450 reconnaissances de communes en état de catastrophe sécheresse sur cette même période, soit un cinquième des reconnaissances de Cat-Nat tous périls confondus.

UN ALÉA PRÉGNANT POUR UN CINQUIÈME DES SOLS MÉTROPOLITAINS

Les fortes disparités territoriales de l'exposition au retrait-gonflement des argiles reflètent la diversité géologique du pays. Près de 63 % des sols métropolitains montrent des prédispositions au retrait-gonflement des sols argileux ou marneux (carte 1). La survenance des sinistres dépend d'autant plus de l'intensité des phénomènes météorologiques que l'aléa s'avère faible.

Carte 1 : aléa retrait-gonflement des argiles



Source : © BRGM, 2013. Traitements : SDES, 2017

Les zones d'aléa fort ou moyen couvrent 21 % du territoire, soit environ 114 500 km². La probabilité de survenance d'un sinistre et l'intensité des phénomènes attendus y sont importantes. Ces zones couvrent les formations argileuses du Sud-Ouest et celles bordant le Bassin parisien : plaines de Scarpe-Escaut au Nord, celles des côtes de Meuse et de Champagne à l'Est, des boucles de la Seine au seuil du Poitou à l'Ouest. L'aléa fort (2 % du territoire) concerne surtout les argiles, marnes et calcaires de l'Oligocène en Limagne et dans le Val d'Allier, et les marnes et calcaires ou marnes et sables de l'Orléanais.

Dans les zones d'aléa faible, deux fois plus étendues que celles précédemment citées, les sinistres peuvent résulter de fortes sécheresses. Seuls les bâtiments présentant des défauts de construction et de conception, situés à proximité d'arbres ou sur un sous-sol hétérogène, sont vulnérables.

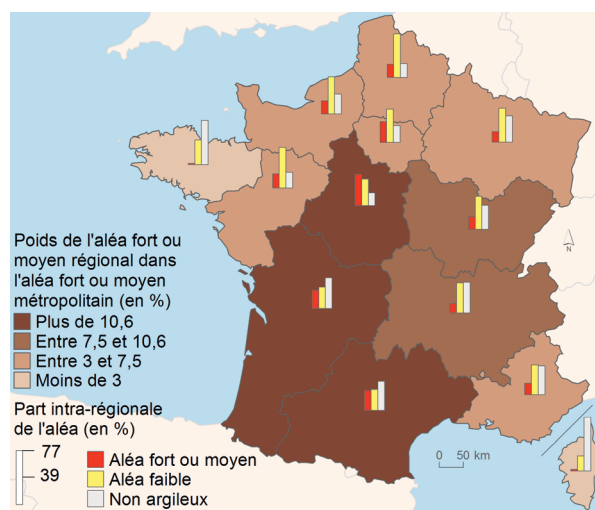
Les sols *a priori* non argileux (37 % du territoire) se situent dans les massifs granitiques ou gneissiques (Corse, Massif armoricain, Massif central, Pyrénées, Vosges), les Landes sableuses de Gascogne et les formations de schistes et grès (Massif armoricain, seuil du Lauragais, Cévennes).

FORTES DISPARITÉS INTER ET INTRARÉGIONALES

À elles seules, quatre régions totalisent la moitié des territoires métropolitains exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles, quel que soit son niveau : Auvergne-Rhône-Alpes, Grand Est, Nouvelle-Aquitaine et Occitanie. Dans trois régions particulièrement concernées (Centre-Val de Loire, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie), l'aléa fort ou moyen représente entre 15 % et 20 % de l'ensemble des territoires métropolitains exposés à celui-ci (carte 2).

En termes de répartition intrarégionale, la région Centre-Val de Loire se dégage avec 44 % de son territoire en aléa fort ou moyen. Suivent l'Île-de-France, l'Occitanie et la Nouvelle-Aquitaine, où ce niveau d'aléa touche entre 25 % et 30 % de leurs territoires. En revanche, en Corse et en Bretagne, il ne concerne que 2 % de la surface.

Carte 2 : répartition inter et intrarégionale de l'aléa



Source : © BRGM, 2013. Traitements : SDES, 2017

Dans les départements du Gers et d'Indre-et-Loire, la part du territoire exposé à l'aléa fort ou moyen représente respectivement environ 90 % et 70 %. Les formations argileuses du Gers se composent de molasses pour deux tiers et d'alluvions ou de colluvions argileuses (dont les « boulbènes » ou les « terreforts ») pour un cinquième. Avec 50 % à 70 % de la part de leur territoire en aléa fort ou moyen, quatre autres départements se détachent : Loiret, Lot-et-Garonne, Loir-et-Cher et Haute-Garonne. Enfin, environ un quart des départements métropolitains ont entre 25 % et 50 % de leur territoire en aléa fort ou moyen et deux tiers moins de 25 %.

400 COMMUNES INTÉGRALEMENT EXPOSÉES À L'ALÉA FORT OU MOYEN

La part du territoire communal en aléa fort ou moyen dépasse 75 % pour une commune métropolitaine sur dix. Pour 400 d'entre elles (soit 1 %), ce niveau d'aléa concerne l'intégralité du territoire. Quelle que soit la localisation des maisons individuelles dans ces communes, leur vulnérabilité au retrait-gonflement des argiles est considérable lorsque leur conception n'intègre pas cet aléa. Le phénomène paraît bien moins prégnant pour deux tiers des communes où ce niveau d'aléa concerne seulement un quart de leur territoire.

Les autres communes (environ 25 %) se trouvent dans des situations intermédiaires. La part en aléa fort ou moyen y est comprise entre un quart et la moitié du territoire pour 15 % des communes, et entre la moitié et les trois quarts du territoire pour 9 %. Pour les premières, la vulnérabilité de l'habitat individuel dépend davantage de sa localisation dans la commune que du degré d'exposition du territoire.

PLUS DE 4 MILLIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES TRÈS VULNÉRABLES

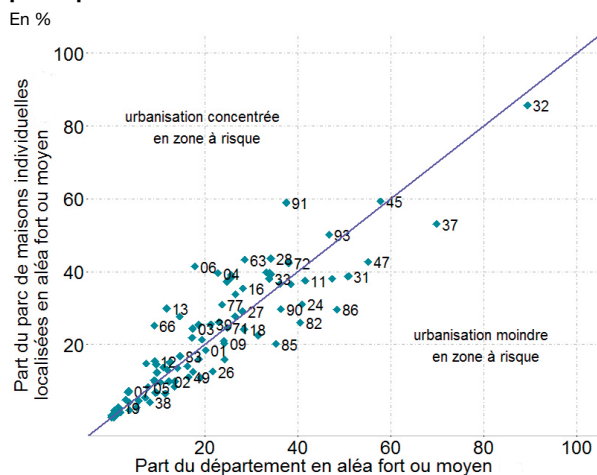
Environ 4,3 millions (M) de maisons individuelles sont construites dans des zones en aléa fort ou moyen (soit 23 % de l'habitat individuel), un peu plus du double en aléa faible (soit 51 %), et près de 5 M d'habitations dans les zones *a priori* non argileuses (soit 26 %). Ces chiffres correspondent globalement aux ordres de grandeur relatifs aux parts de surface communale par niveau d'aléa. Si cette analogie se vérifie pour l'aléa fort ou moyen, une proportion plus importante de maisons individuelles semble néanmoins construite en aléa faible (51 %) au regard de la part du territoire exposée (42 %). C'est inversement vrai pour celles construites en zones *a priori* non argileuses.

La Nouvelle-Aquitaine et l'Île-de-France concentrent ensemble un peu moins d'un tiers des maisons individuelles en aléa fort ou moyen, soit 1,3 M. Le Nord en compte 316 000 et dix autres départements plus de 100 000 chacun (Bouches-du-Rhône, Charente-Maritime, Essonne, Gironde, Haute-Garonne, Indre-et-Loire, Loiret, Pas-de-Calais, Puy-de-Dôme, Seine-et-Marne). Par ailleurs, une relation quasi linéaire lie les parts de maisons construites en aléa fort ou moyen, aux parts de ce niveau d'aléa par département (graphique 2).

Par conséquent, l'urbanisation dans ces zones très vulnérables semble répondre à un caractère aléatoire, malgré des différences entre les départements, vraisemblablement liées aux pressions contrastées de l'urbanisation. Le département de l'Essonne (91) par exemple, à l'inverse de celui du Lot-et-Garonne (47), concentre près de 60 % de maisons individuelles dans les 40 % du département en aléa fort ou moyen. En outre, l'urbanisation s'étendant autour des zones déjà construites, la vulnérabilité au retrait-gonflement d'argiles peut s'accroître si la planification urbaine actuelle ne tient pas compte de ce phénomène non identifié incidemment à l'origine des premières constructions.

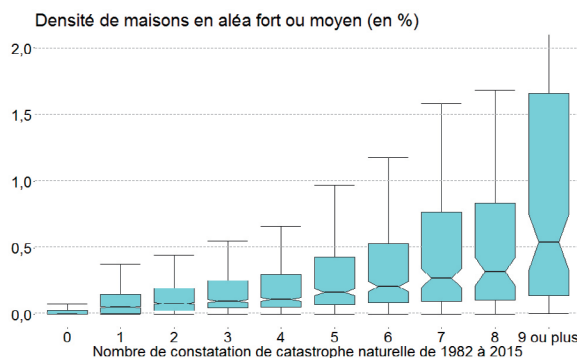
Cinq communes comptent chacune plus de 15 000 maisons en zone très vulnérable : Bordeaux, Le Mans, Toulouse, Roubaix et Tourcoing. Dans ces deux dernières, l'exposition résulte du fort taux d'urbanisation, renforcé par la part du territoire en aléa fort ou moyen (plus de 98 %). En outre, pour les 20 % de communes dont les densités de maisons individuelles en aléa fort ou moyen sont les plus élevées, le nombre moyen d'arrêtés Cat-Nat sécheresse croît avec la densité de maisons (graphique 3).

Graphique 2 : relation entre l'aléa et les maisons par département



Sources : BRGM, 2013 ; DGFIP, MAJIC, 2014. Traitements : SDES, 2017

Graphique 3 : maisons individuelles et arrêtés Cat-Nat sécheresse par commune



Note : densité en hectares : nombre de maisons individuelles en aléa fort ou moyen divisé par la surface de la commune.

Champ : 7 334 communes recensant de 113 à 25 787 maisons.

Sources : BRGM, 2013 ; DGFIP, MAJIC, 2014 ; Meem/DGPR, Gaspar, 2016. Traitements : SDES, 2017

VULNÉRABILITÉ CONTRASTÉE DES TERRITOIRES

L'analyse statistique des aléas, des enjeux et de la sinistralité consécutive à une sécheresse exceptionnelle (part du territoire en aléa retrait-gonflement d'argiles fort ou moyen, densité de maisons individuelles, nombre d'arrêtés de Cat-Nat sécheresse) permet de déterminer 6 catégories de communes (carte 3) - (voir note de méthode).

Grands pôles urbains : très forte vulnérabilité

Ce groupe comptabilise moins de 1 % des communes. La très forte densité de maisons individuelles (soit 18 fois la moyenne métropolitaine), un nombre d'arrêtés Cat-Nat et une part du territoire en aléa fort ou moyen également importante, les rendent extrêmement vulnérables. Ces grands pôles urbains se situent pour moitié en région parisienne, pour un quart dans les Hauts-de-France (conurbation de Lille-Roubaix-Tourcoing, « banane minière » de Béthune à Valenciennes), et un quart autour de grandes villes ou sur le littoral.

Pôles urbains fortement vulnérables

Cette classe rassemble 4 % des communes et se caractérise par un nombre d'arrêtés Cat-Nat très élevé (dix fois la moyenne métropolitaine), une densité de maisons individuelles et une part du territoire en aléa fort ou moyen élevées (double de la moyenne métropolitaine). Ces communes très vulnérables se situent essentiellement dans le Sud-Ouest entre La Rochelle et Toulouse, et dans le Centre-Ouest entre Orléans et Poitiers. Composé pour un tiers de pôles urbains, ce groupe révèle une surreprésentation de campagnes dynamiques proches des villes, de paysages ruraux artificialisés, d'espaces à forte croissance résidentielle, mais aussi en croissance en termes de soldes migratoire ou naturel.

Couronne des grands pôles : vulnérabilité modérée

Malgré les parts de territoire en aléa fort ou moyen parmi les plus élevées et un nombre d'arrêtés de Cat-Nat cinq fois plus élevé que la moyenne métropolitaine, la vulnérabilité de ces communes (soit 6 % de l'ensemble) semble modérée en raison d'une très faible densité de maisons individuelles. En couronne des grands pôles, les paysages typiques de ces territoires correspondent à des collines et vallées en prairies, peu artificialisées. Un tiers de ces communes se situe dans des campagnes vieillies à forte économie présentielle adaptée à la demande locale. Les

territoires à très faible densité de population avec fort brassage de population, ou encore ceux à forte croissance résidentielle et forte accessibilité, sont également fortement représentés.

Pôles urbains faiblement vulnérables

Si la densité de maisons de ces communes (soit 4 % des communes) atteint six fois la moyenne métropolitaine, la part du territoire en aléa fort ou moyen y est en revanche plus faible et le nombre d'arrêtés de Cat-Nat dans la moyenne. Ces communes, dont les trois quarts concernent des pôles urbains, s'avèrent relativement peu vulnérables.

Couronnes péri-urbaines : très faible vulnérabilité

Ce groupe rassemble les communes très peu vulnérables (soit 18 % des communes) en raison d'une très faible densité de maisons individuelles et malgré une part du territoire en aléa fort ou moyen trois fois plus élevée que la moyenne métropolitaine. Il s'agit, pour plus de la moitié, de communes des couronnes péri-urbaines situées essentiellement en Normandie, dans le piémont pyrénéen, dans les côtes de Meuse et de Champagne, et de part et d'autre de la Saône. Les paysages de collines et de vallées en prairies et peu artificialisées, ainsi que les espaces à faible densité et croissance de population, prédominent dans ce groupe.

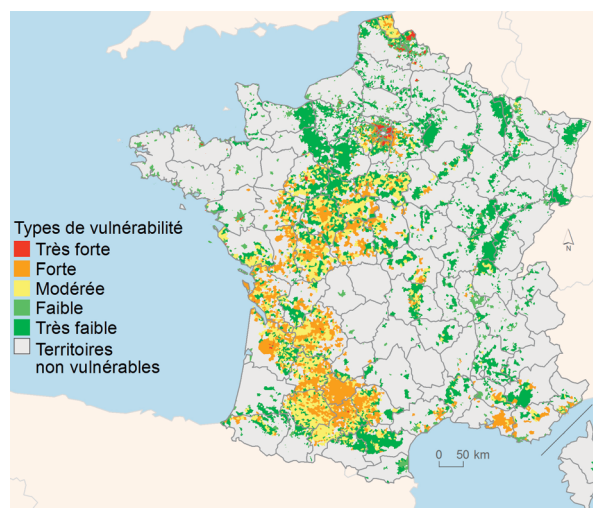
Territoires ruraux : non vulnérables

Ce dernier groupe se révèle le plus important en termes d'effectif puisqu'il contient deux tiers des communes. Peu vulnérables au retrait-gonflement d'argiles, la densité, le nombre d'arrêtés et la part du territoire en aléa fort ou moyen y sont significativement bien plus faibles que la moyenne métropolitaine. Le nombre de communes rurales et de communes isolées hors influence des pôles est très élevé, avec des populations de faibles densité et croissance. Les paysages de montagne et de relief marqué prédominent.

Certains de ces groupes présentent des caractéristiques communes. Les revenus fiscaux sont évidemment significativement bien plus élevés dans les pôles et grands pôles urbains qu'en moyenne, contrairement aux territoires ruraux et aux couronnes des grands pôles.

En outre, les couronnes péri-urbaines ou des grands pôles et les territoires ruraux révèlent une surreprésentation de ménages avec familles, de résidences principales de 5 pièces ou plus ou occupées par des propriétaires. Enfin, les résidences secondaires sont plus importantes en moyenne dans les territoires ruraux non vulnérables.

Carte 3 : typologie de la vulnérabilité des territoires au retrait-gonflement des argiles



Sources : BRGM, 2013 ; DGFIP, MAJIC, 2014 ; Meem/DGPR, Gaspar, 2016.
Traitements : SDES, 2017

POUR EN SAVOIR PLUS

- Note de méthode *La vulnérabilité des communes à l'aléa retrait-gonflement des argiles : méthode de calcul et classification typologique*, CGDD/SDES, octobre 2017, 13 p.
- Indicateurs d'exposition à l'aléa retrait-gonflement des argiles sur l'outil de cartographie interactive Géoidd : <http://geoidd.developpement-durable.gouv.fr/> : thème 11 - Environnement / Risques et nuisance > Risques naturels, hors inondation

Véronique ANTONI, SDES
en collaboration avec Frédérique JANVIER
et Colin ALBIZZATI, SDES

Dépôt légal : octobre 2017

ISSN : 2555-7572

Impression : Bialec, Nancy (France), utilisant du papier issu de forêts durablement gérées.

Directeur de publication : Sylvain Moreau

Rédactrice en chef : Anne Bottin

Coordination éditoriale : Céline Carrière

Maquettage et réalisation : Chromatiques, Paris

Commissariat général au développement durable

Service de la donnée et des études statistiques
Sous-direction de l'information environnementale
Tour Séquoia
92055 La Défense cedex
Courriel : diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



Conseils de plantations

Lors des plantations, il est intéressant de favoriser des essences locales adaptées au territoire et qui permettent d'accueillir la faune locale (oiseaux, insectes) qui y trouve abris et nourriture. Le statut d'indigénat des espèces citées dans les tableaux ci-dessous se base sur le site du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (cbnb.mnhn.fr).

Il est conseillé d'utiliser les noms scientifiques (latin) lors des commandes auprès des pépiniéristes afin d'éviter les cultivars horticoles. Il est également conseillé de diversifier les espèces plantées pour éviter des plantations monospécifiques.

Liste des principales essences locales d'arbres, arbustes et lianes			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Houblon grimpant	<i>Humulus lupulus</i>
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Merisier	<i>Prunus avium</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	Néflier commun	<i>Crataegus germanica</i>
Bourdaie	<i>Frangula dodonei</i>	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Buis commun	<i>Buxus sempervirens</i>	Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>
Camerisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>	Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Saule à trois étamines	<i>Salix triandra</i>
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Clématite des haies	<i>Clematis vitalba</i>	Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Saule de Lambert	<i>Salix purpurea</i> subsp. <i>Lambertina</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Epine-vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	Saule rampant	<i>Salix repens</i>
Erbable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Erbable plane	<i>Acer platanoides</i>	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Erbable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	Tilleul commun	<i>Tilia x europaea</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	Tilleul des bois	<i>Tilia cordata</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Groseiller rouge	<i>Ribes rubrum</i>	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

Ressources disponibles :

- Seine et Marne environnement - Haie champêtre et essences locales (<http://www.me77.fr/spip.php?article750>)
- www.alterias.be
- CEREMA – Prescription en matière de plantations dans les EcoQuartiers (http://www.nature-en-ville.com/sites/default/files/fichier_ressources/etude_cerema_ap_ecoquartiers_2011_plantations.pdf)

Essences arbustives locales pour haies vives et espèces buissonnantes de remplissage			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Epine-vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Groseiller rouge	<i>Ribes rubrum</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>
Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>	Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Bourdaine	<i>Frangula dodonei</i>	Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	Saule de Lambert	<i>Salix purpurea subsp. Lambertina</i>
Lierre	<i>Hedera helix</i>	Saule rampant	<i>Salix repens</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Camerisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

Essences locales d'arbres pour boisements larges			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Merisier	<i>Prunus avium</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Tilleul des bois	<i>Tilia cordata</i>

Essences bocagères locales de haut jet et lisières			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>	Saule de Lambert	<i>Salix purpurea subsp. Lambertina</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Saule à trois étamines	<i>Salix triandra</i>
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>		

Essences locales pour plantations d'arbres isolés, cépées et complément de boisement			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Merisier	<i>Prunus avium</i>
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Tilleul commun	<i>Tilia x europaea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Tilleul des bois	<i>Tilia cordata</i>
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>		

Essences locales pour haies basses taillées			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Buis commun	<i>Buxus sempervirens</i>	Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

Plantes grimpantes, lianes	
Nom commun	Nom latin
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>
Clématite des haies	<i>Clematis vitalba</i>
Houblon grimpant	<i>Humulus lupulus</i>
Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>

Espèces exotiques à éviter

La prolifération de plantes exotiques envahissantes ⁽¹⁾ porte atteinte à la préservation des espèces et des habitats. Pour réduire les risques liés à ces espèces, nous pouvons faire deux choses : apprendre à mieux les connaître et les remplacer par des plantes locales ou non invasives ⁽²⁾. En effet les plantes invasives représentent une petite proportion des espèces ornementales et sont donc facile à remplacer. Les espèces citées dans les tableaux ci-dessous sont susceptibles de se montrer envahissantes dans les milieux naturels et sont donc à éviter au maximum dans le cadre de plantations. Les espèces marquées (*) sont considérées comme invasives ou potentiellement invasives en Champagne-Ardenne ⁽³⁾.

Espèces herbacées envahissantes potentielles ou avérées			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Acore odorant	<i>Acorus calamus</i>	Lupin vivace	<i>Lupinus polyphyllus</i>
Ambroisie à feuilles d'armoise*	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> *	Lysichiton américain	<i>Lysichiton americanus</i>
Armoise des frères Verlot	<i>Artemisia verlotiorum</i>	Mimule tacheté	<i>Mimulus guttatus</i>
Aster à feuille de saule*	<i>Aster x salignus</i> *	Oseille à oreillettes	<i>Rumex thyrsiflorus</i>
Aster de la Nouvelle Angleterre*	<i>Aster novae-angliae</i> *	Passerage à feuilles de graminées	<i>Lepidium graminifolium</i>
Aster de Virginie*	<i>Aster novi-belgii</i> *	Raisin d'Amérique*	<i>Phytolacca americana</i> *
Aster lancéolé*	<i>Aster lanceolatus</i> *	Renouée à nombreux épis*	<i>Polygonum polystachyum</i> *
Balsamine à petites fleur*	<i>Impatiens parviflora</i> *	Renouée de Sakhaline*	<i>Reynoutria sachalinensis</i> *
Balsamine de Balfour*	<i>Impatiens balfouri</i> *	Renouée du Japon*	<i>Reynoutria japonica</i> *
Balsamine de l'Himalaya*	<i>Impatiens glandulifera</i> *	Renouée hybride*	<i>Reynoutria x bohemica</i> *
Berce du Caucase*	<i>Heracleum mantegazzianum</i> *	Rudbéckie lacinée	<i>Rudbeckia laciniata</i>
Bident à fruits noirs*	<i>Bidens frondosa</i> *	Sainfoin d'Espagne*	<i>Galega officinalis</i> *
Bunia d'Orient*	<i>Bunias orientalis</i> *	Sarracénie pourpre	<i>Sarracenia purpurea</i>
Cardaie drave	<i>Lepidium draba</i>	Scirpe noirâtre*	<i>Scirpus atrovirens</i> *
Eragrostide à manchettes	<i>Eragrostis pilosa</i>	Séneçon du Cap*	<i>Senecio inaequidens</i> *
Euphorbe à feuilles tachées	<i>Euphorbia maculata</i>	Solidage du Canada*	<i>Solidago canadensis</i> *
Euphorbe prostrée	<i>Euphorbia prostrata</i>	Solidage géant*	<i>Solidago gigantea</i> *
Fraisier des Indes	<i>Duchesnea indica</i>	Souchet vigoureux	<i>Cyperus eragrostis</i>
Grand Millepertuis	<i>Hypericum majus</i>	Topinambour*	<i>Helianthus tuberosus</i> *
Herbe à la ouate	<i>Asclepias syriaca</i>	Vergerette annuelle*	<i>Erigeron annuus</i> *
Herbe aux ânes	<i>Oenothera biennis</i>	Vergerette de Sumatra*	<i>Conyza sumatrensis</i> *
Herbe de la Pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Vergerette du Canada*	<i>Conyza canadensis</i> *
Inule fétide	<i>Dittrichia graveolens</i>	Véronique filiforme	<i>Veronica filiformis</i>
Jacinthe d'Espagne	<i>Hyacinthoides hispanica</i>	Vignes vierges*	<i>Parthenocissus spp</i> *

Essences d'arbres exotiques envahissantes potentielles ou avérées			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Erable negundo*	<i>Acer negundo</i> *	Pin noir d'Autriche	<i>Pinus nigra</i>
Erable jaspé de gris	<i>Acer rufinerve</i>	Cerisier tardif*	<i>Prunus serotina</i> *
Ailante, Faux-vernis du Japon*	<i>Ailanthus altissima</i> *	Noyer du Caucase*	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> *
Amélanchier d'Amérique	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Chêne rouge d'Amérique	<i>Quercus rubra</i>
Frêne de Pennsylvanie	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Robinier faux-Accacia*	<i>Robinia pseudoacacia</i> *

Espèces arbustives exotiques envahissantes potentielles ou avérées			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Faux indigo	<i>Amorpha fruticosa</i>	Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Bacchante de Virginie	<i>Baccharis halimifolia</i>	Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i>
Arbre aux papillons*	<i>Buddleja davidii</i> *	Sumac de Virginie*	<i>Rhus typhina</i> *
Cornouiller soyeux	<i>Cornus sericea</i>	Rosier rugueux	<i>Rosa rugosa</i>
Arbre à perruques*	<i>Cotinus coggygria</i> *	Ronce des jardins	<i>Rubus armeniacus</i>
Cotonéaster horizontal*	<i>Cotoneaster horizontalis</i> *	Spirée blanche*	<i>Spiraea alba</i> *
Olivier de Bohême	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Spirée de Douglas*	<i>Spiraea douglasii</i> *
Lyciet commun*	<i>Lycium barbarum</i> *	Spirée à feuilles de Saule*	<i>Spiraea salicifolia</i> *
Mahonia faux-houx*	<i>Mahonia aquifolium</i> *	Spirée de Billard*	<i>Spiraea x billardii</i> *
Bambous (groupe)*	<i>Phyllostachys spp.</i> *	Symphorine à fruits blancs*	<i>Symphoricarpos albus</i> *

Espèces aquatiques exotiques envahissantes potentielles ou avérées			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Azolla fausse-fougère*	<i>Azolla filiculoides</i> *	Hydrocotyle fausse-renoncule*	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> *
Crassule des étangs*	<i>Crassula helmsii</i> *	Jussie à grandes fleur*	<i>Ludwigia grandiflora</i> *
Egéria*	<i>Egeria densa</i> *	Jussie faux-pourpier*	<i>Ludwigia peploides</i> *
Elodée de Nuttall*	<i>Elodea nuttallii</i> *	Lentille d'eau minuscule*	<i>Lemna minuta</i> *
Elodée du Canada*	<i>Elodea canadensis</i> *	Myriophylle du Brésil*	<i>Myriophyllum aquaticum</i> *
Glycérie striée*	<i>Glyceria striata</i> *	Myriophylle hétérophylle	<i>Myriophyllum heterophyllum</i>
Grand lagarosiphon*	<i>Lagarosiphon major</i> *		

- (1) Une plante exotique envahissante est une espèce végétale introduite par l'homme de manière volontaire ou accidentelle en dehors de son aire de répartition naturelle. Elle est capable de maintenir des populations viables dans les milieux naturels et présente d'importantes capacités de dispersion conduisant à une expansion des populations qui tend à former des populations denses qui dominent et éliminent progressivement les espèces indigènes.
- (2) AlterIAS (2012) Des alternatives aux invasives – Plantons autrement (www.alterias.be)
- (3) MNHN-CBNBP (2011) Observatoire régional des plantes invasives en Champagne-Ardenne – Etat des lieux des connaissances en 2010