

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU

**Plan
Local
d'Urbanisme**

Echouboulains

**Pièce n°3 :
Règlement modifié (extraits)**

PLU approuvé le : 16 février 2017

Modification simplifiée approuvée le : 2 juin 2022

Envoyé en préfecture le 03/08/2022

Reçu en préfecture le 03/08/2022

Affiché le

SLD

ID : 077-217701648-20220602-DE_2022_031-DE

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial 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	4
Article 5	- Desserte des véhicules incendie	4
Article 6	- <i>Rappels de textes</i>	5
Article 7	- <i>Reconstruction à l'identique</i>	5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA.....	7
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB.....	16
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UE.....	24
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone UX.....	26

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

Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone A	30
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone N	39

TITRE IV - DEFINITIONS	46
------------------------------	----

*

*

*

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-5 et R.123-4 à R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ECHOUBOULAINS.

Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

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 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.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet 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 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme.

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux 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 :

- a) *Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;*
- b) *Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.*

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°5D du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les zones de droit de préemption urbain
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D)

4 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1 du code 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 (U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17 et L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123-13 et R.123-14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- 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 ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- 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 109 et 109-1 du code minier ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 442-9 ;
- 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 ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- 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 et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

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

- Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'ECHOUBOU

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

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

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

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 - Occupations et utilisations du sol *soumises à condition particulières*
Article 3 - Accès et voirie
Article 4 - Desserte par les réseaux
Article 5 - *Superficie minimale des terrains constructibles.*
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 - Emprise au sol des constructions
Article 10 - Hauteur maximale des constructions
Article 11 - Aspect extérieur
Article 12 - Stationnement
Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

- Article 15 - *Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*
Article 16 - *Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies dans un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'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 ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - 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^{ème} 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.

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) 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.130-1 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.

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

6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.

7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

8 - Article R*123-10-1 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. »

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

« Art. L. 111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

*

*

*

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 123-5 - 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 de l'agglomération
- Zone UB : périphérie du village et hameau d'Echou.
- Zone UE : zone d'équipements collectifs.
- Zone UX : zone affectée aux emprises des infrastructures de transport (A5 et TGV).

Dans l'ensemble des zones urbaines, en cas d'insuffisance de la desserte en voirie et réseaux divers, les extensions et renforcements de réseaux éventuels peuvent s'effectuer dans le cadre notamment de l'application de l'article L332-6 du Code de l'Urbanisme (dispositions rappelées en annexe au règlement).

*

* *

TITRE II**CHAPITRE I****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA****CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit du centre ancien du village voué à l'habitat, aux services et équipements qui en sont le complément normal. Il est caractérisé par un tissu construit comprenant également des anciens corps de fermes. Les constructions sont le plus souvent implantées le long des voies, en ordre continu ou prolongées par un mur de clôture respectant la structure parcellaire du village d'origine.

Les dispositions du règlement ont pour objet de préserver les caractéristiques de ce tissu construit ancien, qui sont l'expression de son identité. Il s'agit de préserver le patrimoine construit, notamment celui qui donne à la place du village son unité architecturale. Les aménagements futurs doivent s'adapter à cette structure construite.

La qualité architecturale du bâti existant doit être conservée et étendue aux constructions nouvelles par des règles architecturales particulières.

***RAPPEL :** les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées au motif qu'elles ne sont ni soumises à conditions, ni interdites : Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, les gîtes, le commerce et l'artisanat non nuisant et les entrepôts nécessaires aux activités autorisées. Les annexes (garages, abri de jardin ...) et les piscines, etc.*

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°), aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m2 de surface de plancher.*
- *Les installations nuisantes (bruits, rejets, odeurs, lumière, chaleur) ou induisant des besoins en infrastructures (voiries et réseaux) hors de proportion avec leur capacité actuelle.*
- *Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mât), sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.*
- *Les bâtiments nouveaux d'exploitation agricole.*
- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et autres zones humides.*

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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 R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- *Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.*
- *Les abris de jardins et les garages couverts sont toutefois autorisés sur des terrains non construits.*
- *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.*
- *L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U et qui ne seraient pas autorisées dans la zone.*
- *Les constructions édifiées à la suite d'une démolition et visibles du domaine public doivent en outre être d'un volume équivalent à celui des constructions démolies et leur aspect architectural en harmonie avec le bâtiment d'origine ou avec celui des immeubles avoisinants.*

- Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt, dans la limite d'une surface de plancher de 150 m², et à condition :

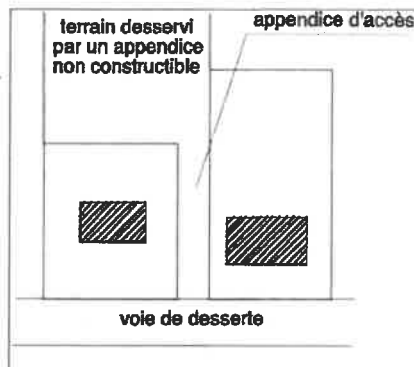
. que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisantes eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,

. que les besoins en infrastructures de voiries et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec leur capacité actuelle.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, *existante à la date d'approbation du P.L.U.*, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fonds voisin ou appendice d'accès.

Les constructions se desservant sur une cour commune ne peuvent connaître que des aménagements, des extensions modérées et des annexes de moins de 20 m², n'induisant pas une augmentation du nombre de logements.



Des conditions particulières peuvent 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 riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Aucun accès aux constructions ne peut se faire à moins de 0,30 m au dessous du niveau le plus bas de la voie de desserte, considéré au droit de la construction (interdiction des garages en sous-sol).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

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.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être pourvues, sur le terrain propre, à la construction, d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

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 domestiques.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

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 et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est toutefois autorisé.

Pour toutes constructions ou installations nouvelles ne constituant pas un annexe ou une extension à une construction existante sur le terrain, et engendrant des eaux pluviales, les aménagements doivent garantir la collecte de ces eaux dans un stockage non apparent d'une contenance minimale de 1 m³ par logement, dont le trop plein doit être branché comme indiqué ci-après.

Les eaux collectées, y compris celles du trop plein du stockage, doivent être raccordées soit à un réseau collectif de caractéristiques appropriées, soit dans un dispositif d'infiltration, sur le terrain propre à l'opération. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

3 - Desserte téléphonique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Doit être implantées à la limite de la voie de desserte ;
- Soit une partie de la construction sur un minimum de 5 m.
- Soit une annexe de 50 m² minimum.

De plus :

- aucune construction de plus de 50 m² ne peut être édifiée à une profondeur excédant 25 mètres depuis la voie de desserte,

- le long des rues Robert Schuman et Général Leclerc, une partie au moins d'une construction principale ou un bâtiment de plus de 5 ml doit être implantée en pignon sur ces voies.

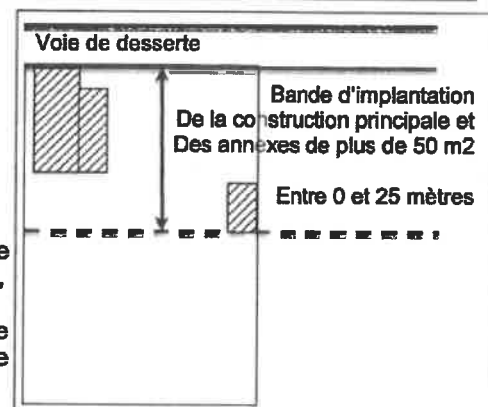
- Sur le tronçon de la place de la Résistance indiqué au document graphique 3.2, l'implantation en façade est imposée.

- Les façades des constructions ou parties de constructions nouvelles doivent être parallèles ou perpendiculaires :

- ou à la voie de desserte,
- ou à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies,
- ou à un autre faitage sur la parcelle, ces solutions n'étant pas exclusives les unes des autres.

Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.

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



- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions 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.2.

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 l'alignement.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les constructions principales, qui ne sont pas en pignon sur la voie de desserte, doivent être implantées, sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une annexe.

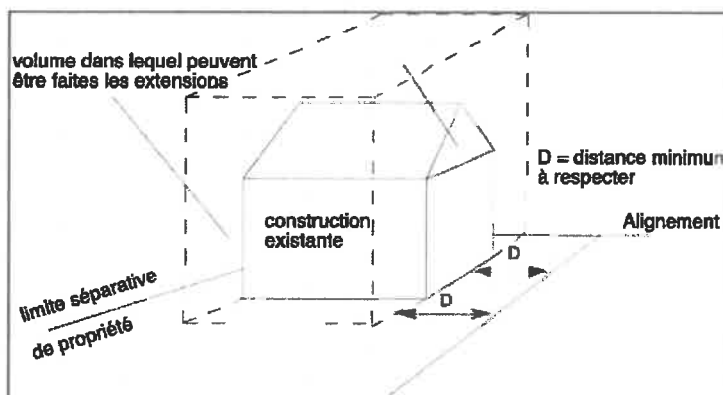
Les constructions en pignon sur la voie de desserte peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul des limites séparatives aboutissant à la voie de desserte.

Les annexes doivent être implantées soit sur une des limites séparatives, soit en continuité d'une autre construction. Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 1,90 m pour les parties de constructions ne comportant que des baies situées au rez-de-chaussée, s'il est édifié sur la limite séparative faisant face à celle-ci un mur de clôture de 2,00 m de hauteur, allant de la voie de desserte jusqu'à 2,00 m au delà de la baie.

De plus, ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux extensions modérées situées en prolongement d'une construction existante, à condition que cette extension ne réduise pas la distance minimale observée entre cette construction et les limites séparatives aboutissant aux voies, c'est-à-dire dans la zone dont le principe est figuré au plan ci-contre.



Au-delà d'une bande de 50 mètres de l'alignement, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que pour les annexes de moins de 20 m² qui ne dépassent pas 3 m à l'égout du toit.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions 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.2.

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.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

La distance entre une construction principale et ses annexes, sur une même propriété, est libre.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

• Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 11 mètres.

Sur la voie de desserte, les constructions doivent avoir le plus grand linéaire de l'égout du toit compris entre 3,5 et 5 mètres à partir du niveau trottoir le plus bas de la voie de desserte, considéré au droit de la construction. Pour les constructions en pignon sur la voie de desserte, on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toitures.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m au-dessus du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction.

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.

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

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 et dans la limite de sa hauteur initiale.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°.

Elles peuvent comprendre des petites parties en toiture-terrasse, à condition que ces dernières ne soient pas visibles de la voie de desserte ou d'une voie publique.

Toutefois :

- les angles de toitures en croupe, les lucarnes à la capucine, les lucarnes rampantes sont autorisés ;
- en cas d'extension de bâtiment existant, celle-ci présentera une pente de toiture comprise entre l'existant et 35° ;
- les annexes accolées au bâtiment principal ou implantées en limite séparative peuvent comprendre une seule pente, si celle-ci est inférieure à 35° ;
- les annexes non accolées au bâtiment principal ou en limite séparative peuvent comprendre une seule pente supérieure à 35°, si leur hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Les toitures sont recouvertes de tuiles plates petit moule (65 à 80/m²) ou de tuiles mécaniques plates petit moule (20/m²) ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pan de toiture.

En cas de réfection d'un pan entier de toiture, cette obligation doit être respectée.

En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à celui pré-existant.

Toutefois, les constructions ou parties de constructions qui, par essence, sont en grande partie vitrées (vérandas, serres, etc.), peuvent comprendre une toiture entièrement en verrière.

Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

~~Les rives doivent être maçonnées (les tuiles de rives sont interdites). Les faîtages doivent être en solins maçonnés.~~

Les cheminées doivent être soit en briques, soit couronnées d'une ou plusieurs rangées de briques.

Lorsque l'éclaircissement des combles est assuré par des lucarnes, la somme de leur largeur ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage et elles seront implantées, *saut contre-indication technique, dans le même axe vertical que les baies des étages inférieurs.*

La façade de la lucarne doit être dans le même plan que le mur de la construction (les lucarnes en retrait en toiture sont interdites).

Les gouttières doivent avoir la couleur et l'aspect du zinc.

Façades :

~~Les linteaux apparents sont interdits.~~

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une seule couleur, choisie en harmonie avec celles des constructions existantes dans le village.

Les murs doivent être couverts d'un enduit d'aspect taloché ou gratté, traité ou non à pierre vue ou être en pierres apparentes d'une couleur en harmonie avec celle des constructions existantes dans le village.

Les ornementations (corniches, bandeaux, modénatures ...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les corniches sous toitures sont obligatoires sur au moins, la façade du bâtiment principal faisant face à la voie de desserte.

Les ouvertures en façade ou en pignon doivent être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum, ainsi que les soubassements de la façade faisant face à la voie de desserte, sur une hauteur d'au moins 40 cm.

Ce traitement doit être réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade ;
- différence de nuance colorée ;
- différence de granulométrie de l'enduit.

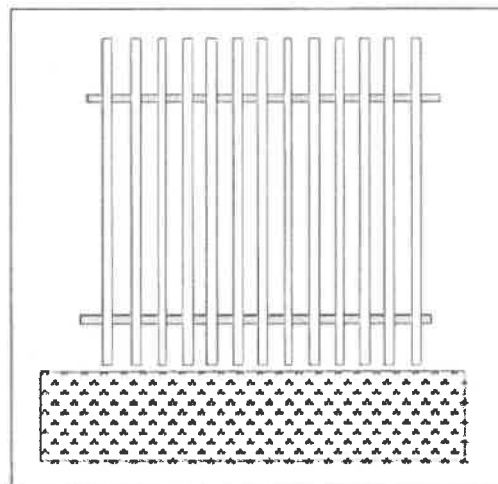
Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'ouverture supplémentaire, ou d'extension de l'existant, si la façade ne comporte pas d'encadrement d'ouverture, ou sur les annexes de moins de 20 m².

Pour les toitures et les façades, ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

Clôtures :

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée, au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit « à pierre vues » ;
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article UA13), doublée ou non d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 m de hauteur ;
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille suivant croquis annexé, éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la grille.



Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée, au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit « à pierre vues » ;
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article UA13) doublée ou non d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 et 2,00 mètres. Les portails et portillons doivent être peints et de forme rectangulaire ou arrondie

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé en bordure des voies.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U., doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté ou non d'une grille

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.

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

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. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs 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.

Dans l'ensemble de la zone, les publicités sont interdites en dehors des panneaux d'affichage communaux.

ARTICLE UA.12 - 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.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, aménagement ou division, 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 limitées à 20 % 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.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'ECHOUBOU

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

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.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 mètres carrés de Surface de plancher ;
- une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30 m² de Surface de plancher au delà de 80 mètres carrés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Des places de stationnement banalisées, accessibles aux visiteurs, seront aménagées pour toute opération à partir de 10 logements, à raison de 4 places par tranche non entière de 10 logements.

Constructions à usage de commerces, de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de commerce sera consacrée au stationnement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau ou commerce n'excède pas 50 m² 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 affectée aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

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

- **Hôtels, restaurants :**

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *10 m2 de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligations de planter

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, sera maintenue non imperméabilisée une surface au moins égale à 50 % de la superficie imperméabilisée du terrain.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE II**CHAPITRE II****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB****CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone à caractère de logement individuel de type pavillonnaire. Elle est vouée exclusivement à l'habitat individuel discontinu créé principalement par des lotissements présentant une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir. L'urbanisation de la rue Paul Doumer sera conditionnée à la mise aux normes de la station d'épuration.

Elle comporte un secteur UBa, affecté spécifiquement à l'évolution du bâti agricole pour les fermes du hameau d'Echou.

RAPPEL : les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées au motif qu'elles ne sont ni soumises à conditions, ni interdites : Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, les gîtes, le commerce et l'artisanat non nuisant et les entrepôts nécessaires aux activités autorisées. Les annexes (garages, abri de jardin ...) et les piscines, etc.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°), aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher.
- Les installations nuisantes (bruits, rejets, odeurs, lumière, chaleur) ou induisant des besoins en infrastructures (voiries et réseaux) hors de proportion avec leur capacité actuelle.
- Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mat), sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.
- Les bâtiments nouveaux d'exploitation agricole.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Le comblement des puits, mares fossés, rus et autres zones humides.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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 R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Dans l'ensemble de la zone :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.
- Les abris de jardins et les garages couverts sont toutefois autorisés sur des terrains non construits.
- 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.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U et qui ne seraient pas autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt, ne constituant pas des installations classées soumises à autorisation, dans la limite d'une surface de plancher de 150 m², et à condition :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisantes eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,

que les besoins en infrastructures de voiries et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec leur capacité actuelle.

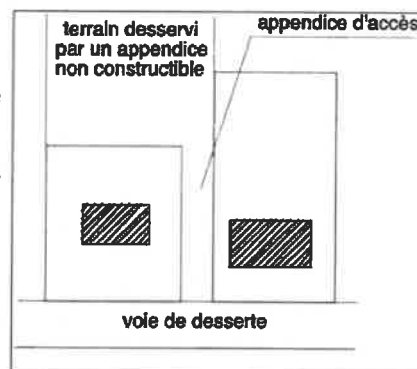
• **En outre, dans le secteur UBa :**

- Les logements, dans la limite d'une surface de plancher de 200 m² par bâtiment.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage d'équipement collectif (salle de réception, de séminaire, de spectacle, etc).

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante à la date d'approbation du P.L.U., ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fonds voisin ou appendice d'accès.

Aucun accès aux constructions ne peuvent se faire à moins de 0,30 m au dessous du niveau le plus bas de la voie de desserte, considéré au droit de la constructions (interdiction des garages en sous-sol).



Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

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.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être pourvues, sur le terrain propre, à la construction, d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

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 domestiques.

Le réseau et la station d'épuration spécifique à la propriété de la Maison des Allés seront remis aux normes en vigueur, la délivrance des autorisations d'occupation des sols étant conditionnée à cette remise aux normes. L'urbanisation de la rue Paul Doumer sera conditionnée à la mise aux normes de la station d'épuration.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

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 et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est toutefois autorisé.

Pour toutes constructions ou installations nouvelles ne constituant pas un annexe ou une extension à une construction existante sur le terrain, et engendrant des eaux pluviales, les aménagements doivent garantir la collecte de ces eaux dans un stockage non apparent d'une contenance minimale de 1 m³ par logement, dont le trop plein doit être branché comme indiqué ci-après.

Les eaux collectées, y compris celles du trop plein du stockage, doivent être raccordées soit à un réseau collectif de caractéristiques appropriées, soit dans un dispositif d'infiltration, sur le terrain propre à l'opération. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

3 - Desserte téléphonique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

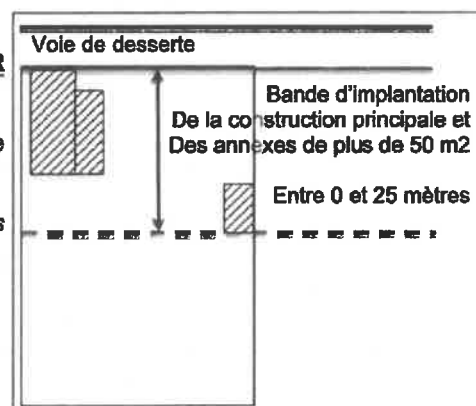
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction de plus de 50 m² ne peut être édifiée à une profondeur excédant 25 mètres depuis la voie de desserte,

Les façades des constructions ou parties de constructions nouvelles doivent être parallèles ou perpendiculaires :

- ou à la voie de desserte,
- ou à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies,
- ou à un autre faitage sur la parcelle, ces solutions n'étant pas exclusives les unes des autres.



Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.

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

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions 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.2 ;

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 l'alignement.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

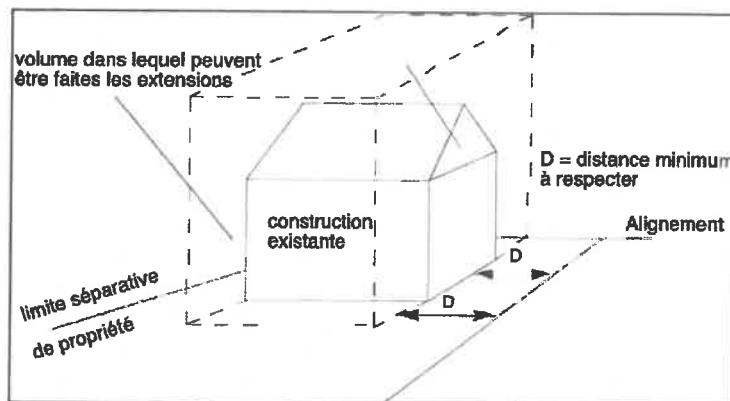
éditées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les constructions de plus de 50 m² doivent être implantées soit en recul, soit sur une ou plusieurs limites aboutissant aux voies, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une annexe.

Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 3 mètres. Par ailleurs, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 6 mètres.

De plus, ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux extensions modérées situées en prolongement d'une construction existante, à condition que cette extension ne réduise pas la distance minimale observée entre cette construction et les limites séparatives aboutissant aux voies, c'est-à-dire dans la zone dont le principe est figuré au plan ci-contre.



Au-delà d'une bande de 25 mètres de l'alignement, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que pour les annexes de moins de 20 m² qui ne dépassent pas 3 m à l'égout du toit.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions 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.2 ;

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.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.
La distance entre une construction principale et ses annexes, sur une même propriété, est libre.*

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder :

- 8 mètres au faîtage et 3,5 mètres à l'égout du toit (en excluant les égouts de lucarnes si celles-ci représentent moins du tiers du linéaire de pan de toiture).

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m au-dessus soit du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction, soit du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- **Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :**
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article UB.2 et dans la limite de sa hauteur initiale.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°.

Elles peuvent comprendre des petites parties en toiture-terrasse, à condition que ces dernières ne soient pas visibles de la voie de desserte ou d'une voie publique.

Toutefois :

- en cas d'extension de bâtiment existant, celle-ci présentera une pente de toiture comprise entre l'existant et 35° ;
- les annexes accolées au bâtiment principal ou *implantées en limite séparative* peuvent comprendre une seule pente, si celle-ci est inférieure à 35° ;
- les annexes non accolées au bâtiment principal ou *en limite séparative* peuvent comprendre une seule pente supérieure à 35°, si leur hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Les toitures sont recouvertes de tuiles plates petit moule (65 à 80/m²) ou de tuiles mécaniques plates petit moule (20/m²) ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pan de toiture.

En cas de réfection d'un pan entier de toiture, cette obligation doit être respectée.

En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à celui pré-existant.

Toutefois, les constructions ou parties de constructions qui, par essence, sont en grande partie vitrées (vérandas, serres, etc.), peuvent comprendre une toiture entièrement en verrière.

Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Lorsque l'éclaircissement des combles est assuré par des lucarnes, la somme de leur largeur ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage et *elles seront implantées, sauf contre-indication technique, dans le même axe vertical que les baies des étages inférieurs.*

Façades :

~~Les linteaux apparents sont interdits.~~

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une seule couleur, choisie en harmonie avec celles des constructions existantes dans le village.

Les murs doivent être couverts d'un enduit d'aspect taloché ou gratté, traité ou non à pierre vue ou être en pierres apparentes d'une couleur en harmonie avec celle des constructions existantes dans le village

Les ouvertures en façade ou en pignon doivent être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum, ainsi que les soubassements de la façade faisant face à la voie de desserte, sur une hauteur d'au moins 40 cm.

Ce traitement doit être réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade ;
- différence de nuance colorée ;

- différence de granulométrie de l'enduit.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'ouverture supplémentaire, ou d'extension de l'existant, si la façade ne comporte pas d'encadrement d'ouverture, ou sur les annexes de moins de 20 m².

Pour les toitures et les façades, ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées, au choix :

- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article UB13), doublée ou non d'un grillage,
- d'une grille composée d'éléments verticaux et rectilignes, éventuellement posée sur un soubassement compris entre 0,60 et 1,00 m de hauteur.

Toutefois, les clôtures implantées en limite avec une zone A ou N, doivent être constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage, le cas échéant posée sur un soubassement maçonné d'une hauteur n'excédant pas 0,40 m.

La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 et 2,00 mètres. Les portails et portillons doivent être de forme rectangulaire ou arrondie.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé en bordure des voies.

Les clôtures édifiées sur la limite sud de la rue P. Doumer seront réalisées par l'aménageur de l'opération, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

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.

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

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. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs 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.

Dans l'ensemble de la zone, les publicités sont interdites en dehors des panneaux d'affichage communaux.

ARTICLE UB.12 - 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.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, aménagement ou division, 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 limitées à 20 % 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.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

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.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 mètres carrés de Surface de plancher ;
- une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30 m² de Surface de plancher au delà de 80 mètres carrés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Des places de stationnement banalisées, accessibles aux visiteurs, seront aménagées pour toute opération à partir de 10 logements, à raison de 4 places par tranche non entière de 10 logements.

Constructions à usage de commerces, de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de commerce sera consacrée au stationnement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau ou commerce n'excède pas 50 m² 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 affectée aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

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

- **Hôtels, restaurants :**

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)
- 10 m2 de surface de plancher à usage de salle de restaurant.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, d'espèces locales.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, sera maintenue non imperméabilisée une surface au moins égale à 50 % de la superficie imperméabilisée du terrain.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*
* *

TITRE III**CHAPITRE I****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A****CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

La zone comprend quatre secteurs :

- *la zone A, correspondant à la zone agricole proprement dite,*
- *le secteur Ad, correspondant à l'élevage de la ferme de la Recette,*
- *le secteur Ax, correspondant à une zone d'activités liée à l'agriculture (domaine de l'Etançon),*
- *le secteur Azh, correspondant aux zones humides de classe 2.*

Rappel : les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits du train à grande vitesse et de la future autoroute A5, classés de type 1, sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1 - Rappel :**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A.2, et notamment :

- *Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mat), sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.*

À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, toute urbanisation nouvelle est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole. A l'intérieur de cette marge, les déblais et remblais sont interdits.

- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance de 5 mètres minimum par rapport au rebord de la berge du ru de Javot.*

- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°), aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher.*

- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et autres zones humides.*

- *En secteur Azh : 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.*

- *Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).*

- *Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article 2 :*

Toute construction, extension de construction existante, installation (permanente ou temporaire) ou aménagement qui n'aurait pas fait l'objet de solutions alternatives et justifier le choix par le moindre impact sur la zone humide autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;

Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- *la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;*
- *la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains*
- *tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;*
- *l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.*

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics.

Toute destruction d'une zone humide fera alors l'objet de compensations.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

• **Dans l'ensemble de la zone :**

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

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition 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 existantes situées en dehors des secteurs ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exclusion des bâtiments d'élevage. Les abris pour animaux sont toutefois autorisés.*

• **Dans les fermes ou fermes désaffectées existant en zone A :**

- *Les constructions nouvelles à usage de logement, aménagées dans le volume bâti existant et dans la limite de 200 m2 de plancher au total par site ainsi identifié.*

- *Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, aménagées dans le volume bâti existant.*

• **Dans le secteur Ad :**

- *Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'élevage existant.*

- *Les constructions à usage d'habitation nécessaires à cette activité, ainsi que leurs annexes.*

• **Dans le secteur Ax :** *sont autorisées, dans la limite d'une extension des constructions au plus égale à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U :*

- *les constructions nouvelles à usage de logement, dans la limite de 200 m2 de plancher,*
- *les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant,*
- *les constructions nécessaires à la petite industrie et l'artisanat,*
- *les constructions à usage de bureaux, s'ils sont nécessaires aux activités,*
- *les constructions à usage de commerce, s'il est lié à la production de l'entreprise,*
- *les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières,*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.*

• **Dans le secteur Azh :** *Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :*

- *Les constructions et extensions pouvant être autorisées sous réserve qu'elles n'impactent pas une superficie de plus de 1000m² de zone humide et ne pouvant se faire qu'à proximité immédiate des constructions existantes.*

- *Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.*

- *Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :*

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

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.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toutefois, cette alimentation peut, en l'absence d'un réseau collectif sous pression situé à moins de 100 mètres, être issue d'un pompage.

La défense incendie doit être assurée soit par le réseau de distribution si celui-ci présente les caractéristiques de débit et de pression suffisante, soit par une réserve d'eau situé à moins de 100 mètres et de capacité suffisante (soit 120 m³).

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.*

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation

sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par véhicule.

Les constructions existantes desservies par un assainissement autonome ne répondant pas aux règles du présent article ne peuvent connaître que des aménagements ou des extensions n'induisant pas une augmentation notable des rejets.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires agricoles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

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 eaux collectées, y compris celles du trop plein du stockage, doivent être raccordées soit dans un émissaire naturel avec un débit régularisé compatible avec les caractéristiques de l'émissaire, soit dans un dispositif d'infiltration, sur le terrain propre à l'opération. *Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est toutefois autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.*

3 - Desserte téléphonique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte. *Les bâtiments agricoles seront implantés à 50 mètres au moins de l'axe de l'autoroute.*

Toutefois, les aménagements et extensions, effectués en continuité de bâtiments existants qui ne respectaient pas cette règle, sont autorisés s'ils ne réduisent pas la distance minimale observée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit au ras de l'alignement soit en retrait de celui-ci d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

• *Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A5.*

Cette interdiction 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 et aux réseaux d'intérêt public.*

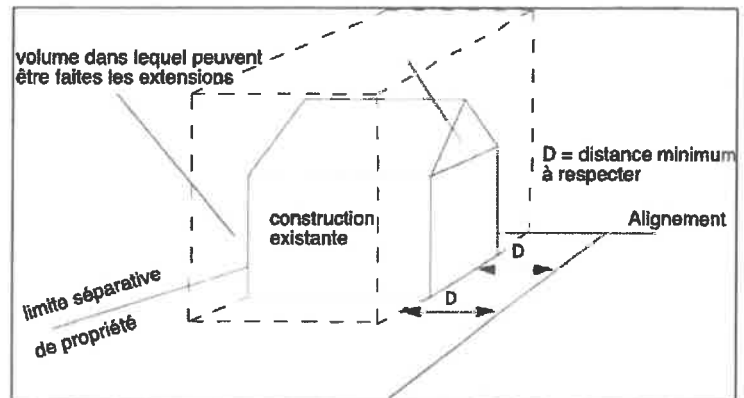
ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que :

- si les parties de constructions implantées en limite ne dépassent pas 3 mètres de hauteur
- ou
- si la construction est située en prolongement d'un bâtiment implanté en limite et n'a pas pour effet d'en accroître la hauteur en limite.

Sinon, les constructions doivent être implantées avec un retrait *au moins* égal à la hauteur telle que définie à l'article A.10 ci-après.

Cette règle peut ne pas s'appliquer aux extensions modérées situées en prolongement d'une construction existante, à condition que cette extension ne réduise pas la distance minimale observée entre cette construction et les limites séparatives aboutissant aux voies, c'est-à-dire dans la zone dont le principe est figuré au plan ci-contre.



Les façades implantées ou à planter en limite séparative doivent rester aveugles.

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

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées 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 A.2 ;

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.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments est mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues).

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 10 mètres.

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, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les aménagements et extensions accolées doivent être dans le style du bâtiment existant.

Doivent notamment être respectés :

- les pentes de toitures,
- les matériaux de couverture de toiture et leur aspect de mise ne œuvre,
- les enduits de façades,
- le style des encadrements d'ouverture et de soubassement,
- les proportions d'ouvertures.

De plus, les modénatures et ornementations existantes doivent être conservées.
Les constructions nouvelles ne doivent pas nuire au paysage environnant.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées, au choix :

- d'un mur maçonné enduit, recouvert des deux côtés et, si le mur présente une hauteur supérieure à 0,20 m, orné d'un encadrement réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :
 - différence de relief avec l'enduit de façade ;
 - différence de nuance colorée ;
 - différence de granulométrie de l'enduit,
- d'un mur maçonné enduit « à pierre vue », joints beurrés,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article A.13), doublée ou non d'un grillage, éventuellement posée sur un soubassement compris entre 0,20 m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existant à la date d'approbation du présent P.L.U. lesquels doivent être conservés, et qui peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

Le mur existant signalé au document graphique n° 3.2 doit être conservé ou remplacé par un mur d'aspect similaire (pierres vues à joints beurrés).

Sur le tracé des continuités écologiques identifiées aux documents graphiques, les clôtures seront conçues pour permettre le passage de la faune.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé en bordure des voies.

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.

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

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. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs 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.

Dans l'ensemble de la zone, les publicités sont interdites en dehors des panneaux d'affichage communaux.

ARTICLE A.12 - 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.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, aménagement ou division, 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 limitées à 20 % 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.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

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.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 mètres carrés de Surface de plancher ;
- une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30 m² de Surface de plancher au delà de 80 mètres carrés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Constructions à usage de commerces, de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de commerce sera consacrée au stationnement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau ou commerce n'excède pas 50 m² 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 affectée aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

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

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)
- 10 m² de surface de plancher à usage de salle de restaurant.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les poiriers existants le long de routes et chemins, soit isolément, soit en alignement et repérés aux documents graphiques n° 3.1 et 3.2, doivent être conservés ou remplacés par des mêmes fruitiers.

Les haies existantes et repérées aux documents graphiques n° 3.1 et 3.2, doivent être conservées dans leur forme existante (taillée ou libre) et le cas échéant remplacées par des essences locales arbustives.

Les boisements repérés aux documents n° 3.1 et 3.2, doivent être conservés. Le cas échéant, les arbres doivent être remplacés par des essences locales à feuilles caduques. Par contre, ils ne constituent pas des boisements à créer, et il n'y a donc pas obligation d'étendre les plantations sur les parties constituant des clairières, plans d'eau et zones humides existantes.

Obbligations de planter

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % de charmes et de hêtres, et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement, les aménagements paysagers doivent être peu importants et facilement retirés.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., sera maintenue non imperméabilisée une surface au moins égale à 50 % de la superficie imperméabilisée du terrain.

Dans le secteur Azh, toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de S & M Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies

diversifiées d'essences locales citées en annexe. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

Envoyé en préfecture le 03/08/2022

Reçu en préfecture le 03/08/2022

Affiché le

SLO

ID : 077-217701648-20220602-DE_2022_031-DE

Plan Local d'Urbanisme

Echouboulains

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 5 juillet 2012	prescrite le :
arrêtée le : 15 décembre 2015	arrêtée le :
approuvée le : 16 février 2017	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

agence d'aménagement et d'urbanisme



Idéal entreprises, rue Marchais 77280 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax : 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
16 février 2017

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial 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	4
Article 5	- Desserte des véhicules incendie	4
Article 6	- <i>Rappels de textes</i>	5
Article 7	- <i>Reconstruction à l'identique</i>	5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA	7
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB	16
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UE	24
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone UX	26

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

Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone A	30
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone N	39

TITRE IV - DEFINITIONS	46
------------------------------	----

*

*

*

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-5 et R.123-4 à R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ECHOUBOULAINS.

Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :

*Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

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 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.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet 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 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme.

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux 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 :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;*
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.*

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°5D du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les zones de droit de préemption urbain
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D)

4 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1 du code 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 (U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17 et L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123-13 et R. 123-14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- 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 ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- 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 109 et 109-1 du code minier ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 442-9 ;
- 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 ;
- le plan d'exposition au bruit des aéroports, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- 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 et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

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

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

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

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

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 - Occupations et utilisations du sol *soumises à condition particulières*
Article 3 - Accès et voirie
Article 4 - Desserte par les réseaux
Article 5 - *Superficie minimale des terrains constructibles.*
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 - Emprise au sol des constructions
Article 10 - Hauteur maximale des constructions
Article 11 - Aspect extérieur
Article 12 - Stationnement
Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

- Article 15 - *Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*
Article 16 - *Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies dans un plan *local d'urbanisme* ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'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 ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - 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^{ème} partie - Livre 1^{er} - 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.

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

1 - *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) 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.130-1 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.*

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

6 - *Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.*

7 - *L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.*

8 - *Article R*123-10-1 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. »*

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

“Art. L. 111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

*

*

*

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 123-5 - 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 de l'agglomération
- Zone UB : périphérie du village et hameau d'Echou.
- Zone UE : zone d'équipements collectifs.
- Zone UX : zone affectée aux emprises des infrastructures de transport (A5 et TGV).

Dans l'ensemble des zones urbaines, en cas d'insuffisance de la desserte en voirie et réseaux divers, les extensions et renforcements de réseaux éventuels peuvent s'effectuer dans le cadre notamment de l'application de l'article L332-6 du Code de l'Urbanisme (dispositions rappelées en annexe au règlement).

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre ancien du village voué à l'habitat, aux services et équipements qui en sont le complément normal. Il est caractérisé par un tissu construit comprenant également des anciens corps de fermes. Les constructions sont le plus souvent implantées le long des voies, en ordre continu ou prolongées par un mur de clôture respectant la structure parcellaire du village d'origine.

Les dispositions du règlement ont pour objet de préserver les caractéristiques de ce tissu construit ancien, qui sont l'expression de son identité. Il s'agit de préserver le patrimoine construit, notamment celui qui donne à la place du village son unité architecturale. Les aménagements futurs doivent s'adapter à cette structure construite.

La qualité architecturale du bâti existant doit être conservée et étendue aux constructions nouvelles par des règles architecturales particulières.

RAPPEL : les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées au motif qu'elles ne sont ni soumises à conditions, ni interdites : Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, les gîtes, le commerce et l'artisanat non nuisant et les entrepôts nécessaires aux activités autorisées. Les annexes (garages, abri de jardin ...) et les piscines, etc.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°), aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher.*
- *Les installations nuisantes (bruits, rejets, odeurs, lumière, chaleur) ou induisant des besoins en infrastructures (voiries et réseaux) hors de proportion avec leur capacité actuelle.*
- *Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mat), sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.*
- *Les bâtiments nouveaux d'exploitation agricole.*
- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et autres zones humides.*

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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 R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- *Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.*
- *Les abris de jardins et les garages couverts sont toutefois autorisés sur des terrains non construits.*
- *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.*
- *L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U et qui ne seraient pas autorisées dans la zone.*
- *Les constructions édifiées à la suite d'une démolition et visibles du domaine public doivent en outre être d'un volume équivalent à celui des constructions démolies et leur aspect architectural en harmonie avec le bâtiment d'origine ou avec celui des immeubles avoisinants.*

- Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt, dans la limite d'une surface de plancher de 150 m², et à condition :

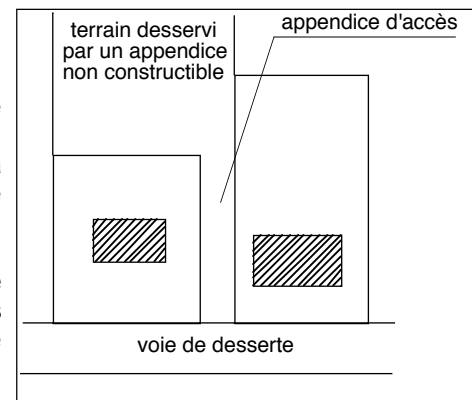
. que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisantes eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,

. que les besoins en infrastructures de voiries et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec leur capacité actuelle.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fonds voisin ou appendice d'accès.

Les constructions se desservant sur une cour commune ne peuvent connaître que des aménagements, des extensions modérées et des annexes de moins de 20 m², n'induisant pas une augmentation du nombre de logements.



Des conditions particulières peuvent 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 riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Aucun accès aux constructions ne peut se faire à moins de 0,30 m au dessous du niveau le plus bas de la voie de desserte, considéré au droit de la construction (interdiction des garages en sous-sol).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

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.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être pourvues, sur le terrain propre, à la construction, d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

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 domestiques.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

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 et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est toutefois autorisé.

Pour toutes constructions ou installations nouvelles ne constituant pas un annexe ou une extension à une construction existante sur le terrain, et engendrant des eaux pluviales, les aménagements doivent garantir la collecte de ces eaux dans un stockage non apparent d'une contenance minimale de 1 m³ par logement, dont le trop plein doit être branché comme indiqué ci-après.

Les eaux collectées, y compris celles du trop plein du stockage, doivent être raccordées soit à un réseau collectif de caractéristiques appropriées, soit dans un dispositif d'infiltration, sur le terrain propre à l'opération. Dans tous les cas, les rejets seront limités à *celui constaté avant l'aménagement*.

3 - Desserte téléphonique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

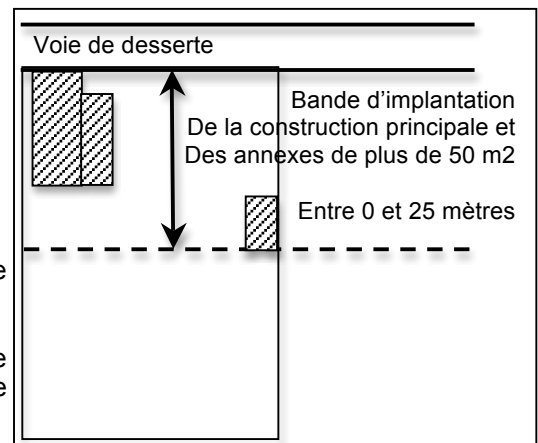
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Doit être implantées à la limite de la voie de desserte ;
- Soit une partie de la construction sur un minimum de 5 m.
- Soit une annexe de 50 m² minimum.

De plus :

- aucune construction de plus de 50 m² ne peut être édifiée à une profondeur excédant 25 mètres depuis la voie de desserte,
- le long des rues Robert Schuman et Général Leclerc, une partie au moins d'une construction principale ou un bâtiment de plus de 5 ml doit être implantée en pignon sur ces voies.



- Sur le tronçon de la place de la Résistance indiqué au document graphique 3.2, l'implantation en façade est imposée.

- Les façades des constructions ou parties de constructions nouvelles doivent être parallèles ou perpendiculaires :

- ou à la voie de desserte,
- ou à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies,
- ou à un autre faîtage sur la parcelle, ces solutions n'étant pas exclusives les unes des autres.

Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.

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

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions 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.2.

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 l'alignement.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les constructions principales, qui ne sont pas en pignon sur la voie de desserte, doivent être implantées, sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voles, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une annexe.

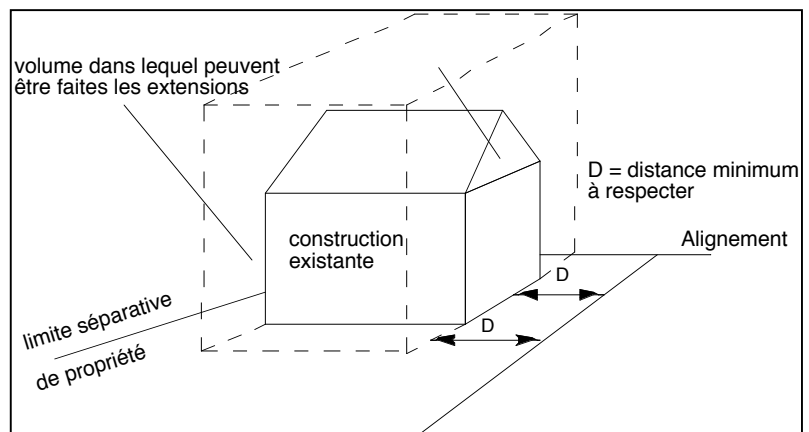
Les constructions en pignon sur la voie de desserte peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul des limites séparatives aboutissant à la voie de desserte.

Les annexes doivent être implantées soit sur une des limites séparatives, soit en continuité d'une autre construction. *Les façades implantées ou à planter en limite séparative doivent rester aveugles.*

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 1,90 m pour les parties de constructions ne comportant que des baies situées au rez-de-chaussée, s'il est édifié sur la limite séparative faisant face à celle-ci un mur de clôture de 2,00 m de hauteur, allant de la voie de desserte jusqu'à 2,00 m au delà de la baie.

De plus, ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux extensions modérées situées en prolongement d'une construction existante, à condition que cette extension ne réduise pas la distance minimale observée entre cette construction et les limites séparatives aboutissant aux voies, c'est-à-dire dans la zone dont le principe est figuré au plan ci-contre.



Au-delà d'une bande de 50 mètres de l'alignement, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que pour les annexes de moins de 20 m² qui ne dépassent pas 3 m à l'égout du toit.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions 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.2.

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.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

La distance entre une construction principale et ses annexes, sur une même propriété, est libre.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.*

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 11 mètres.

Sur la voie de desserte, les constructions doivent avoir le plus grand linéaire de l'égout du toit compris entre 3,5 et 5 mètres à partir du niveau trottoir le plus bas de la voie de desserte, considéré au droit de la construction. Pour les constructions en pignon sur la voie de desserte, on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toitures.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m au-dessus du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction.

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.*

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - *les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U ;*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 et dans la limite de sa hauteur initiale.*

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°.

Elles peuvent comprendre des petites parties en toiture-terrasse, à condition que ces dernières ne soient pas visibles de la voie de desserte ou d'une voie publique.

Toutefois :

- les angles de toitures en croupe, les lucarnes à la capucine, *les lucarnes rampantes* sont autorisés ;
- en cas d'extension de bâtiment existant, celle-ci présentera une pente de toiture comprise entre l'existant et 35 ° ;
- les annexes accolées au bâtiment principal ou *implantées en limite séparative* peuvent comprendre une seule pente, si celle-ci est inférieure à 35° ;
- les annexes non accolées au bâtiment principal ou *en limite séparative* peuvent comprendre une seule *pente supérieure à 35°*, si leur hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Les toitures sont recouvertes de tuiles plates petit moule (65 à 80/m²) ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pan de toiture.

En cas de réfection d'un pan entier de toiture, cette obligation doit être respectée.

En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à celui pré-existant.

Toutefois, les constructions ou parties de constructions qui, par essence, sont en grande partie vitrées (vérandas, serres, etc.), peuvent comprendre une toiture entièrement en verrière.

Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les rives doivent être maçonnées (les tuiles de rives sont interdites). Les faîtages doivent être en solins maçonnés.

Les cheminées doivent être soit en briques, soit couronnées d'une ou plusieurs rangées de briques.

Lorsque l'éclaircissement des combles est assuré par des lucarnes, la somme de leur largeur ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage et *elles seront implantées, sauf contre-indication technique, dans le même axe vertical que les baies des étages inférieurs.*

La façade de la lucarne doit être dans le même plan que le mur de la construction (les lucarnes en retrait en toiture sont interdites).

Les gouttières doivent avoir la couleur et l'aspect du zinc.

Façades :

Les linteaux apparents sont interdits.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une seule couleur.

Les murs doivent être couverts d'un enduit d'aspect taloché ou gratté, traité ou non à pierre vue.

Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures ...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les corniches sous toitures sont obligatoires sur au moins, la façade du bâtiment principal faisant face à la voie de desserte.

Les ouvertures en façade ou en pignon doivent être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum, ainsi que les soubassements de la façade faisant face à la voie de desserte, sur une hauteur d'au moins 40 cm.

Ce traitement doit être réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade ;
- différence de nuance colorée ;
- différence de granulométrie de l'enduit.

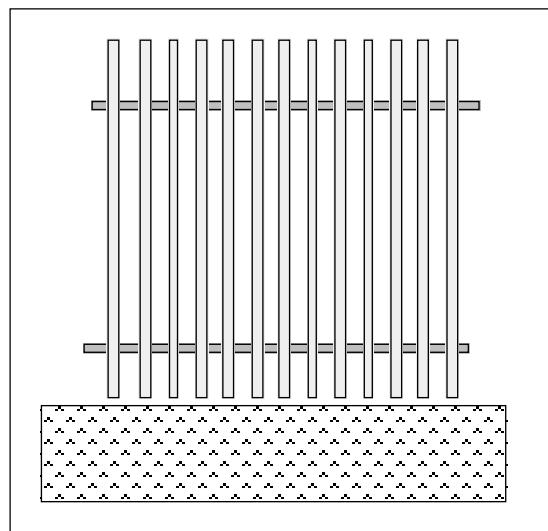
Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'ouverture supplémentaire, ou d'extension de l'existant, si la façade ne comporte pas d'encadrement d'ouverture, ou sur les annexes de moins de 20 m².

Pour les toitures et les façades, ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

Clôtures :

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée, au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit « à pierre vues » ;
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article UA13), doublée ou non d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 m de hauteur ;
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille suivant croquis annexé, éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la grille.



Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit « à pierre vues » ;

- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article UA13) doublée ou non d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 et 2,00 mètres. Les portails et portillons doivent être peints et de forme rectangulaire.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé en bordure des voies.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U., doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté ou non d'une grille

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.

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

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. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs 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.

Dans l'ensemble de la zone, les publicités sont interdites en dehors des panneaux d'affichage communaux.

ARTICLE UA.12 - 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.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, aménagement ou division, 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 limitées à 20 % 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.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

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.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 mètres carrés de Surface de plancher ;
- une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30 m² de Surface de plancher au delà de 80 mètres carrés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Des places de stationnement banalisées, accessibles aux visiteurs, seront aménagées pour toute opération à partir de 10 logements, à raison de 4 places par tranche non entière de 10 logements.

Constructions à usage de commerces, de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de commerce sera consacrée au stationnement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau ou commerce n'excède pas 50 m² 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 affectée aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

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

• Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *10 m² de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligations de planter

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, sera maintenue non imperméabilisée une surface au moins égale à 50 % de la superficie imperméabilisée du terrain.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone à caractère de logement individuel de type pavillonnaire. Elle est vouée exclusivement à l'habitat individuel discontinu créé principalement par des lotissements présentant une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir. [L'urbanisation de la rue Paul Doumer sera conditionnée à la mise aux normes de la station d'épuration.](#)

Elle comporte un secteur UBa, affecté spécifiquement à l'évolution du bâti agricole pour les fermes du hameau d'Echou.

RAPPEL : les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées au motif qu'elles ne sont ni soumises à conditions, ni interdites : Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, les gîtes, le commerce et l'artisanat non nuisant et les entrepôts nécessaires aux activités autorisées. Les annexes (garages, abri de jardin ...) et les piscines, etc.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°), aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m2 de surface de plancher.*
- *Les installations nuisantes (bruits, rejets, odeurs, lumière, chaleur) ou induisant des besoins en infrastructures (voiries et réseaux) hors de proportion avec leur capacité actuelle.*
- *Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mat), sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.*
- *Les bâtiments nouveaux d'exploitation agricole.*
- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et autres zones humides.*

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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 R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- *Dans l'ensemble de la zone :*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.*
- *Les abris de jardins et les garages couverts sont toutefois autorisés sur des terrains non construits.*
- *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.*
- *L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U et qui ne seraient pas autorisées dans la zone.*
- *Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt, ne constituant pas des installations classées soumises à autorisation, dans la limite d'une surface de plancher de 150 m2, et à condition :*
- *que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisantes eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,*

que les besoins en infrastructures de voiries et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec leur capacité actuelle.

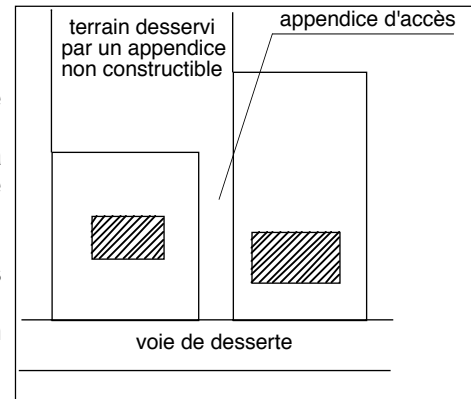
• En outre, dans le secteur UBa :

- Les logements, dans la limite d'une surface de plancher de 200 m² par bâtiment.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage d'équipement collectif (salle de réception, de séminaire, de spectacle, etc).

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fonds voisin ou appendice d'accès.

Aucun accès aux constructions ne peuvent se faire à moins de 0,30 m au dessous du niveau le plus bas de la voie de desserte, considéré au droit de la constructions (interdiction des garages en sous-sol).



Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

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.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être pourvues, sur le terrain propre, à la construction, d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

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 domestiques.

Le réseau et la station d'épuration spécifique à la propriété de la Maison des Ailes seront remis aux normes en vigueur, la délivrance des autorisations d'occupation des sols étant conditionnée à cette remise aux normes. L'urbanisation de la rue Paul Doumer sera conditionnée à la mise aux normes de la station d'épuration.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

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 et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est toutefois autorisé.

Pour toutes constructions ou installations nouvelles ne constituant pas un annexe ou une extension à une construction existante sur le terrain, et engendrant des eaux pluviales, les aménagements doivent garantir la collecte de ces eaux dans un stockage non apparent d'une contenance minimale de 1 m³ par logement, dont le trop plein doit être branché comme indiqué ci-après.

Les eaux collectées, y compris celles du trop plein du stockage, doivent être raccordées soit à un réseau collectif de caractéristiques appropriées, soit dans un dispositif d'infiltration, sur le terrain propre à l'opération. Dans tous les cas, les rejets seront limités à **celui constaté avant l'aménagement**.

3 - Desserte téléphonique et électrique

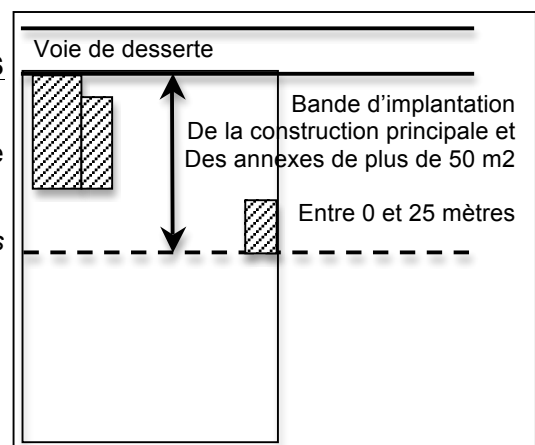
Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Aucune construction de plus de 50 m² ne peut être édifiée à une profondeur excédant 25 mètres depuis la voie de desserte,
- Les façades des constructions ou parties de constructions nouvelles doivent être parallèles ou perpendiculaires :
 - ou à la voie de desserte,
 - ou à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies,
 - ou à un autre faîtage sur la parcelle,ces solutions n'étant pas exclusives les unes des autres.



Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions 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.2 ;

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 l'alignement.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

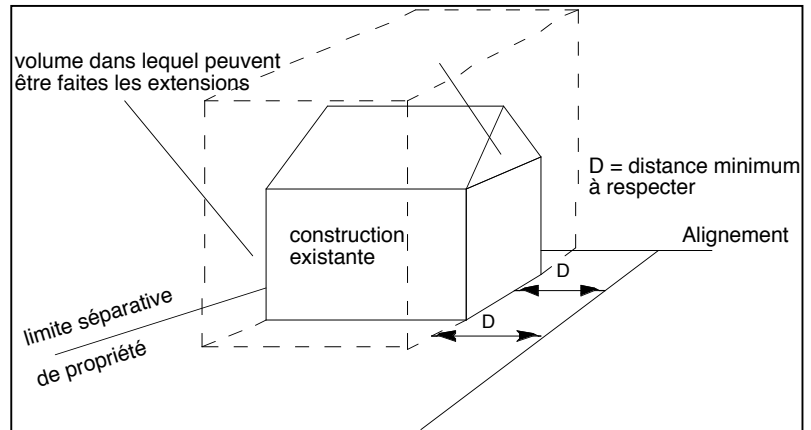
éditées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les constructions de plus de 50 m² doivent être implantées soit en recul, soit sur une ou plusieurs limites aboutissant aux voies, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une annexe.

Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 3 mètres. Par ailleurs, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 6 mètres.

De plus, ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux extensions modérées situées en prolongement d'une construction existante, à condition que cette extension ne réduise pas la distance minimale observée entre cette construction et les limites séparatives aboutissant aux voies, c'est-à-dire dans la zone dont le principe est figuré au plan ci-contre.



Au-delà d'une bande de 25 mètres de l'alignement, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que pour les annexes de moins de 20 m² qui ne dépassent pas 3 m à l'égout du toit.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions *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.2 ;*

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.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.
La distance entre une construction principale et ses annexes, sur une même propriété, est libre.*

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder :

- 8 mètres au faîtage et 3,5 mètres à l'égout du toit (en excluant les égouts de lucarnes si celles-ci représentent moins du tiers du linéaire de pan de toiture).

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m au-dessus soit du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction, soit du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U ;
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 et dans la limite de sa hauteur initiale.*

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°.

Elles peuvent comprendre des petites parties en toiture-terrasse, à condition que ces dernières ne soient pas visibles de la voie de desserte ou d'une voie publique.

Toutefois :

- en cas d'extension de bâtiment existant, celle-ci présentera une pente de toiture comprise entre l'existant et 35° ;
- les annexes accolées au bâtiment principal ou *implantées en limite séparative* peuvent comprendre une seule pente, si celle-ci est inférieure à 35° ;
- les annexes non accolées au bâtiment principal ou *en limite séparative* peuvent comprendre une seule *pente supérieure à 35°*, si leur hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Les toitures sont recouvertes de tuiles plates petit moule (65 à 80/m²) ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pan de toiture.

En cas de réfection d'un pan entier de toiture, cette obligation doit être respectée.

En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à celui pré-existant.

Toutefois, les constructions ou parties de constructions qui, par essence, sont en grande partie vitrées (vérandas, serres, etc.), peuvent comprendre une toiture entièrement en verrière.

Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes, la somme de leur largeur ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage et *elles seront implantées, sauf contre-indication technique, dans le même axe vertical que les baies des étages inférieurs.*

Façades :

Les linteaux apparents sont interdits.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes.

Les ouvertures en façade ou en pignon doivent être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum, ainsi que les soubassements de la façade faisant face à la voie de desserte, sur une hauteur d'au moins 40 cm.

Ce traitement doit être réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade ;
- différence de nuance colorée ;
- différence de granulométrie de l'enduit.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'ouverture supplémentaire, ou d'extension de l'existant, si la façade ne comporte pas d'encadrement d'ouverture, ou sur les annexes de moins de 20 m².

Pour les toitures et les façades, ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées, au choix :

- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article UB13), doublée ou non d'un grillage,
- d'une grille composée d'éléments verticaux et rectilignes, éventuellement posée sur un soubassement compris entre 0,60 et 1,00 m de hauteur.

Toutefois, les clôtures implantées en limite avec une zone A ou N, doivent être constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage, le cas échéant posée sur un soubassement maçonné d'une hauteur n'excédant pas 0,40 m.

La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé en bordure des voies.

Les clôtures édifiées sur la limite sud de la rue P. Doumer seront réalisées par l'aménageur de l'opération, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

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.

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

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. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs 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.

Dans l'ensemble de la zone, les publicités sont interdites en dehors des panneaux d'affichage communaux.

ARTICLE UB.12 - 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.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, aménagement ou division, 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 limitées à 20 % 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.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

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.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 mètres carrés de Surface de plancher ;
- une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30 m² de Surface de plancher au delà de 80 mètres carrés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Des places de stationnement banalisées, accessibles aux visiteurs, seront aménagées pour toute opération à partir de 10 logements, à raison de 4 places par tranche non entière de 10 logements.

Constructions à usage de commerces, de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de commerce sera consacrée au stationnement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau ou commerce n'excède pas 50 m² 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 affectée aux activités : ateliers, services.*
- *10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.*

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

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *10 m2 de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, d'espèces locales.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, sera maintenue non imperméabilisée une surface au moins égale à 50 % de la superficie imperméabilisée du terrain.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

- Il s'agit d'une zone où sont principalement implantés des équipements publics ou collectifs.

La nature 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 des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée.

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

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE.2 ci-dessous sont interdites, et notamment.
- *Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mat), sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.*
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Le comblement des puits, mares fossés, rus et autres zones humides.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure de toute nature, et notamment sanitaires, sportifs, sociaux, scolaires ou péri-scolaires, ainsi que les installations et ouvrages qui leur sont liés.
- Les logements liés ou nécessaires au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.
- Les installations et travaux divers, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. Les aires de stationnement ouvertes au public ne sont pas soumises à cette condition.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent 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.

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 terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être pourvues, sur le terrain propre, à la construction, d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

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 domestiques.

Le réseau et la station d'épuration spécifique à la propriété de la Maison des Ailes seront remis aux normes en vigueur, la délivrance des autorisations d'occupation des sols étant conditionnée à cette remise aux normes.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

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 et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est toutefois autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

3 - Desserte téléphonique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance au moins égale à 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le nombre de niveaux construits, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à 3 (soit rez-de-chaussée + 1 + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 11 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour l'aménagement des constructions existantes, dans la limite de leur hauteur initiale.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., sera maintenue non imperméabilisée une surface au moins égale à 50 % de la superficie imperméabilisée du terrain.

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UE. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

- Cette zone concerne les emprises affectées au service public routier et ferroviaire. Elle correspond à l'ensemble du domaine public de l'autoroute A 5 (annexes techniques, aires de services et d'hébergement), au sud-ouest de la commune, ainsi qu'aux emprises du TGV sud-est.

Les dispositions réglementaires ont pour objet le bon fonctionnement du service public auquel le domaine en question est affecté.

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX.2 ci-dessous sont interdites, et notamment :
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- *Les affouillements et exhaussements de sols non liés à l'activité autoroutière.*

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires au fonctionnement du service autoroutier et ferroviaire, *y compris dépôts, affouillements et exhaussements qui leur sont liés.*
- Les constructions à usage d'activités de toutes natures ne sont admises que si elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être pourvues, sur le terrain propre, à la construction, d'un réseau séparatif : eaux usées – eaux pluviales.

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 dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

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

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. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à *celui constaté avant l'aménagement*.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès.

ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance au moins égale à 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UX. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

Art. R. 123-7 - 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Art. R. 123-8 - 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 :

- a) *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 ;*
- b) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) *Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 .

- Zone A naturelle agricole
- Zone N naturelle protégée.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

La zone comprend quatre secteurs :

- *la zone A, correspondant à la zone agricole proprement dite,*
- *le secteur Ad, correspondant à l'élevage de la ferme de la Recette,*
- *le secteur Ax, correspondant à une zone d'activités liée à l'agriculture (domaine de l'Etançon),*
- *le secteur Azh, correspondant aux zones humides de classe 2.*

Rappel : les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits du train à grande vitesse et de la future autoroute A5, classés de type 1, sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A.2, et notamment :

- *Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mat), sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.*

*À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, toute urbanisation nouvelle est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole. **A l'intérieur de cette marge, les déblais et remblais sont interdits.***

- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance de 5 mètres minimum par rapport au rebord de la berge du ru de Javot.*
- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°), aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher.*
- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et autres zones humides.*
- ***En secteur Azh : 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.***
- ***Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).***
- ***Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article 2 :***

Toute construction, extension de construction existante, installation (permanente ou temporaire) ou aménagement qui n'aurait pas fait l'objet de solutions alternatives et justifier le choix par le moindre impact sur la zone humide autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;

Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- *la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;*
- *la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains*
- *tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;*
- *l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.*

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics.

Toute destruction d'une zone humide fera alors l'objet de compensations.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- *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 nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition 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 existantes situées en dehors des secteurs ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.*
- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exclusion des bâtiments d'élevage. Les abris pour animaux sont toutefois autorisés.*

Dans les fermes ou fermes désaffectées existant en zone A :

- *Les constructions nouvelles à usage de logement, aménagées dans le volume bâti existant et dans la limite de 200 m² de plancher au total par site ainsi identifié.*
- *Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, aménagées dans le volume bâti existant.*

Dans le secteur Ad :

- *Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'élevage existant.*
- *Les constructions à usage d'habitation nécessaires à cette activité, ainsi que leurs annexes.*

Dans le secteur Ax : sont autorisées, dans la limite d'une extension des constructions au plus égale à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U :

- *les constructions nouvelles à usage de logement, dans la limite de 200 m² de plancher,*
- *les constructions nécessaires à la petite industrie et l'artisanat,*
- *les constructions à usage de bureaux, s'ils sont nécessaires aux activités,*
- *les constructions à usage de commerce, s'il est lié à la production de l'entreprise,*
- *les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières,*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.*

- Dans le secteur Azh : *Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :*

- *Les constructions et extensions pouvant être autorisées sous réserve qu'elles n'impactent pas une superficie de plus de 1000m² de zone humide et ne pouvant se faire qu'à proximité immédiate des constructions existantes.*

- *Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse à démontrer.*

- *Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :*

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

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.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toutefois, cette alimentation peut, en l'absence d'un réseau collectif sous pression situé à moins de 100 mètres, être issue d'un pompage.

La défense incendie doit être assurée soit par le réseau de distribution si celui-ci présente les caractéristiques de débit et de pression suffisante, soit par une réserve d'eau située à moins de 100 mètres et de capacité suffisante (soit 120 m³).

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.*

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par véhicule.

Les constructions existantes desservies par un assainissement autonome ne répondant pas aux règles du présent article ne peuvent connaître que des aménagements ou des extensions n'induisant pas une augmentation notable des rejets.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires agricoles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

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 eaux collectées, y compris celles du trop plein du stockage, doivent être raccordées soit dans un émissaire naturel avec un débit régularisé compatible avec les caractéristiques de l'émissaire, soit dans un dispositif d'infiltration, sur le terrain propre à l'opération. *Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est toutefois autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.*

3 - Desserte téléphonique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte. *Les bâtiments agricoles seront implantés à 50 mètres au moins de l'axe de l'autoroute.*

Toutefois, les aménagements et extensions, effectués en continuité de bâtiments existants qui ne respectaient pas cette règle, sont autorisés s'ils ne réduisent pas la distance minimale observée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit au ras de l'alignement soit en retrait de celui-ci d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

- *Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A5.*

Cette interdiction 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 et aux réseaux d'intérêt public.*

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

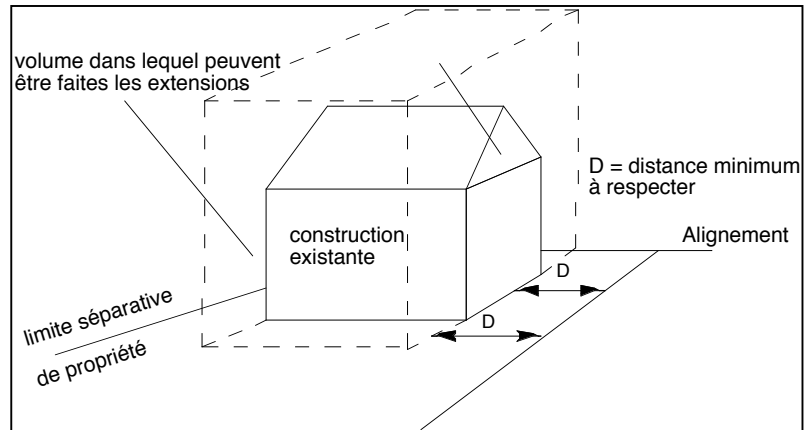
L'implantation en limite séparative n'est autorisée que :

- si les parties de constructions implantées en limite ne dépassent pas 3 mètres de hauteur
- ou

- si la construction est située en prolongement d'un bâtiment implanté en limite et n'a pas pour effet d'en accroître la hauteur en limite.

Sinon, les constructions doivent être implantées avec un retrait *au moins* égal à la hauteur telle que définie à l'article A.10 ci-après.

Cette règle peut ne pas s'appliquer aux extensions modérées situées en prolongement d'une construction existante, à condition que cette extension ne réduise pas la distance minimale observée entre cette construction et les limites séparatives aboutissant aux voies, c'est-à-dire dans la zone dont le principe est figuré au plan ci-contre.



Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées 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 A.2 ;

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.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments est mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues).

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 10 mètres.

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, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les aménagements et extensions accolées doivent être dans le style du bâtiment existant.

Doivent notamment être respectés :

- les pentes de toitures,
- les matériaux de couverture de toiture et leur aspect de mise ne œuvre,
- les enduits de façades,
- le style des encadrements d'ouverture et de soubassement,
- les proportions d'ouvertures.

De plus, les modénatures et ornements existantes doivent être conservées.

Les constructions nouvelles ne doivent pas nuire au paysage environnant.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées, au choix :

- d'un mur maçonné enduit, recouvert des deux côtés et, si le mur présente une hauteur supérieure à 0,20 m, orné d'un encadrement réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :
 - différence de relief avec l'enduit de façade ;
 - différence de nuance colorée ;
 - différence de granulométrie de l'enduit,
- d'un mur maçonné enduit « à pierre vue », joints beurrés,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article A.13), doublée ou non d'un grillage, éventuellement posée sur un soubassement compris entre 0,20 m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existant à la date d'approbation du présent P.L.U. lesquels doivent être conservés, et qui peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

Le mur existant signalé au document graphique n° 3.2 doit être conservé ou remplacé par un mur d'aspect similaire (pierres vues à joints beurrés).

Sur le tracé des continuités écologiques identifiées aux documents graphiques, les clôtures seront conçues pour permettre le passage de la faune.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé en bordure des voies.

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.

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

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. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs 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.

Dans l'ensemble de la zone, les publicités sont interdites en dehors des panneaux d'affichage communaux.

ARTICLE A.12 - 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.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, aménagement ou division, 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 limitées à 20 % 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.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

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.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 mètres carrés de Surface de plancher ;
- une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30 m² de Surface de plancher au delà de 80 mètres carrés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Constructions à usage de commerces, de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de commerce sera consacrée au stationnement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau ou commerce n'excède pas 50 m² 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 affectée aux activités : ateliers, services.*
- *10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.*

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

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *10 m2 de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les poiriers existants le long de routes et chemins, soit isolément, soit en alignement et repérés aux documents graphiques n° 3.1 et 3.2, doivent être conservés ou remplacés par des mêmes fruitiers.

Les haies existantes et repérées aux documents graphiques n° 3.1 et 3.2, doivent être conservées dans leur forme existante (taillée ou libre) et le cas échéant remplacées par des essences locales arbustives.

Les boisements repérés aux documents n° 3.1 et 3.2, doivent être conservés. Le cas échéant, les arbres doivent être remplacés par des essences locales à feuilles caduques. Par contre, ils ne constituent pas des boisements à créer, et il n'y a donc pas obligation d'étendre les plantations sur les parties constituant des clairières, plans d'eau et zones humides existantes.

Obligations de planter

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % de charmes et de hêtres, et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement, les aménagements paysagers doivent être peu importants et facilement retirés.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, sera maintenue non imperméabilisée une surface au moins égale à 50 % de la superficie imperméabilisée du terrain.

Dans le secteur Azh, toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de S & M Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les vastes espaces boisés.

La zone comprend quatre secteurs :

- *la zone N, correspondant à la zone protégée proprement dite,*
- *le secteur Nt, qui identifie l'habitat touristique dans la zone naturelle,*
- *le secteur Nv, correspondant à la propriété du château de la Vénérerie,*
- *le secteur Nzh, correspondant aux zones humides de classe 2.*

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N.2, et notamment :

- *Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mat), sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.*

À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, toute urbanisation nouvelle est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole. A l'intérieur de cette marge, les déblais et remblais sont interdits.

- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance de 5 mètres minimum par rapport au rebord de la berge du ru de Javot.*
- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°), aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher.*
- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Les travaux qui seraient de nature à porter définitivement atteinte à la qualité paysagère des espaces naturels ou des bâtiments.*
- *Dans la zone de protection du captage d'eau potable tous les ouvrages et installations qui seraient de nature à nuire à la qualité de l'eau des nappes phréatiques.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et autres zones humides.*
- *En secteurs Nzh et Nt : 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.*
- *Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).*
- *Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article 2 :*

Toute construction, extension de construction existante, installation (permanente ou temporaire) ou aménagement qui n'aurait pas fait l'objet de solutions alternatives et justifier le choix par le moindre impact sur la zone humide autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;

Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- *la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;*
- *la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains*
- *tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;*
- *l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.*

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics.

Toute destruction d'une zone humide fera alors l'objet de compensations.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- *L'aménagement des constructions existantes lors de l'approbation du présent P.L.U. et régulièrement autorisées.*
- *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 nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition 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 existantes situées en dehors des secteurs ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.*
- *Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation forestière, y compris les aires de stationnement affectées à l'accueil des visiteurs.*

Dans le secteur Nt :

- *Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs, y compris dans les espaces boisés identifiés au titre de la trame verte paysagère et dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée intitulés emplacements des maisonnettes (« maisonnettes en bois type chambres insolites », ainsi que des cabanes de pêche en bois sur pilotis).*

Ces constructions seront implantées en dehors des espaces boisés classés et leur surface de plancher cumulée n'excédera pas 300 m² (y compris les constructions qui seraient édifiées en zone Nzh).

- *L'aménagement des constructions existantes, pour un usage d'hébergement touristique, ainsi que leur extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.*

Dans le secteur Nv : sont autorisées, dans la limite d'une extension des constructions au plus égale à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U :

- *les constructions nouvelles à usage de logement, dans la limite de 200 m² de plancher,*
- *les constructions nécessaires à la petite industrie et l'artisanat,*
- *les constructions à usage de bureaux, s'ils sont nécessaires aux activités,*

- les constructions à usage de commerce, s'il est lié à la production de l'entreprise,
 - les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières,
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Dans le secteur Nzh et dans le secteur Nt : Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :
 - Les constructions et extensions pouvant être autorisées sous réserve qu'elles n'impactent pas une superficie de plus de 1000m² de zone humide et ne pouvant se faire qu'à proximité immédiate des constructions existantes.
 - Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
 - Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.
 - Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs dans les parties d'espaces boisés identifiées sur les plans en tant qu'emplacement des maisonnettes, à proximité du domaine des Tinarages (secteur Nt).

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

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.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toutefois, cette alimentation peut, en l'absence d'un réseau collectif sous pression situé à moins de 100 mètres, être issue d'un pompage.

La défense incendie doit être assurée soit par le réseau de distribution si celui-ci présente les caractéristiques de débit et de pression suffisante, soit par une réserve d'eau situé à moins de 100 mètres et de capacité suffisante (soit 120 m³).

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être pourvues, sur le terrain propre, à la construction, d'un réseau séparatif, eaux usées – eaux pluviales.

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.*

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par véhicule.

Les constructions existantes desservies par un assainissement autonome ne répondant pas aux règles du présent article ne peuvent connaître que des aménagements ou des extensions n'induisant pas une augmentation notable des rejets.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

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

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 eaux collectées, y compris celles du trop plein du stockage, doivent être raccordées soit dans un émissaire naturel avec un débit régularisé compatible avec les caractéristiques de l'émissaire, soit dans un dispositif d'infiltration, sur le terrain propre à l'opération. *Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est toutefois autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.*

3 - Desserte téléphonique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Toutefois, les aménagements et extensions, effectués en continuité de bâtiments existants qui ne respectaient pas cette règle, sont autorisés s'ils ne réduisent pas la distance minimale observée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit au ras de l'alignement soit en retrait de celui-ci d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

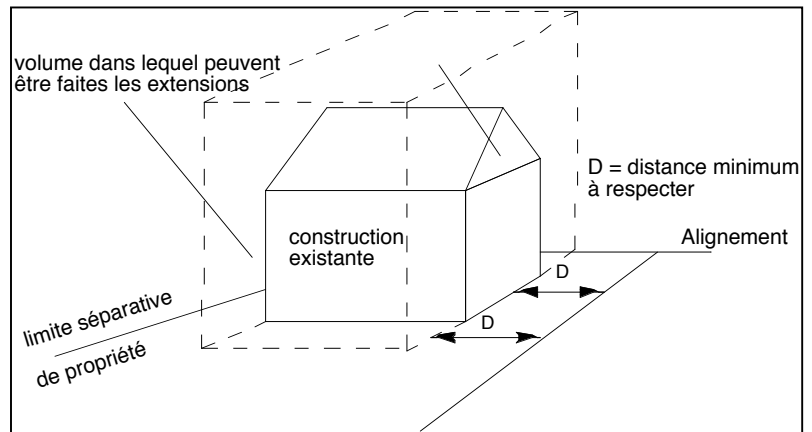
L'implantation en limite séparative n'est autorisée que :

- si les parties de constructions implantées en limite ne dépassent pas 3 mètres de hauteur
- ou

- si la construction est située en prolongement d'un bâtiment implanté en limite et n'a pas pour effet d'en accroître la hauteur en limite.

Sinon, les constructions doivent être implantées avec un retrait *au moins* égal à la hauteur telle que définie à l'article N10 ci-après.

Cette règle peut ne pas s'appliquer aux extensions modérées situées en prolongement d'une construction existante, à condition que cette extension ne réduise pas la distance minimale observée entre cette construction et les limites séparatives aboutissant aux voies, c'est-à-dire dans la zone dont le principe est figuré au plan ci-contre.



Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées 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 N.2 ;

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.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments est mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues).

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 10 mètres.

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.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les aménagements et extensions accolées doivent être dans le style du bâtiment existant.

Doivent notamment être respectés :

- les pentes de toitures,
- les matériaux de couverture de toiture et leur aspect de mise ne œuvre,
- les enduits de façades,
- le style des encadrements d'ouverture et de soubassement,
- les proportions d'ouvertures.

De plus, les modénatures et ornements existantes doivent être conservées.
Les constructions nouvelles ne doivent pas nuire au paysage environnant.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées, au choix :

- d'un mur maçonné enduit, recouvert des deux côtés et, si le mur présente une hauteur supérieure à 0,20 m, orné d'un encadrement réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :
 - différence de relief avec l'enduit de façade ;
 - différence de nuance colorée ;
 - différence de granulométrie de l'enduit,
- d'un mur maçonné enduit « à pierre vue », joints beurrés,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article N.13), doublée ou non d'un grillage, éventuellement posée sur un soubassement compris entre 0,20 m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

Les portails et portillons doivent être pleins et de forme rectangulaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existant à la date d'approbation du présent P.L.U. lesquels doivent être conservés, et qui peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

Le mur existant signalé au document graphique n° 3.2 doit être conservé ou remplacé par un mur d'aspect similaire (pierres vues à joints beurrés).

Sur le tracé des continuités écologiques identifiées aux documents graphiques, les clôtures seront conçues pour permettre le passage de la faune.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé en bordure des voies.

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.

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

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. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs 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.

Dans l'ensemble de la zone, les publicités sont interdites en dehors des panneaux d'affichage communaux.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligations de planter

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, d'espèces locales.

En dehors des haies, les plantations de conifères ne peuvent excéder 10 % des plantations sur le terrain. Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % de charmes et de hêtres, et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement, les aménagements paysagers doivent être peu importants et facilement retirés.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, sera maintenue non imperméabilisée une surface au moins égale à 50 % de la superficie imperméabilisée du terrain.

Dans les secteurs Nzh et Nt, toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de S & M Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies existantes et repérées aux documents graphiques n° 3.1 et 3.2, doivent être conservées dans leur forme existante (taillée ou libre) et le cas échéant remplacées par des essences locales arbustives.

Les boisements repérés aux documents n° 3.1 et 3.2, doivent être conservés. Le cas échéant, les arbres doivent être remplacés par des essences locales à feuilles caduques. Par contre, ils ne constituent pas des boisements à créer, et il n'y a donc pas obligation d'étendre les plantations sur les parties constituant des clairières, plans d'eau et zones humides existantes.

Espaces boisés paysagers

Les espaces boisés paysagers figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Leur abattage devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE N. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE N.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

DEFINITIONS

----◇◇◇◇◇-----

1 - ACCES PARTICULIERS OU APPENDICES D'ACCES

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

2 - 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 construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le maire.

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 créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant 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.123.40 L.126-1 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 aux autorisations d'utiliser le sol.

3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition supprimée par la loi du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

4 - 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 L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 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 justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 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. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, 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. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, 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. 12-3 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."

5 - 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.

6 - ENCORBELLEMENT

C'est une partie de construction émergeant au plan verticale s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros œuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de voûte et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

7 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 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, des plantations d'alignements.

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 aux chapitres Ier et II du titre Ier 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.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

8 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

9 - 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 co-propriété.

10 - 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 desservis par des parties communes bâties. 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.

ANNEXE

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U

ARTICLE L.111-9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à 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.

ARTICLE L.111-10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, 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.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié 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.

ARTICLE L.421-4

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

- Les textes du règlement national d'urbanisme :

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1 Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

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

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

Art. R. 111-15. - 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.

Sous-section 3 Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 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) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1 ; (1)
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
 - d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;
 - e) Abrogé

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-9 Abrogé.

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champs d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme

d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

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 b 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. »

*

*

*



PRÉFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

**Direction départementale de l'équipement
et de l'agriculture
de Seine-et-Marne**

**Service environnement et
prévention des risques**

**Pôle prévention des risques
et lutte contre les nuisances**

**Arrêté préfectoral 2010/DDEA/SEPR/236
portant publication des cartes de bruit des
infrastructures ferroviaires sur le territoire du
département de Seine-et-Marne, dont le trafic annuel
est supérieur à 60 000 passages de trains par an**

**Le préfet de Seine-et-Marne
Chevalier de la légion d'honneur,
Chevalier de l'ordre national du mérite,**

- VU** la directive 2002/49/CE du Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement ;
- VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L.572-1 à L.572-11 et R.572-1 à R.572-11, transposant cette directive et ses articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43, relatifs au classement des infrastructures des transports terrestres ;
- VU** l'arrêté ministériel du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement ;
- VU** les arrêtés préfectoraux relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit portant les numéros 99 DAI 1 CV n° 19 du 15 février 1999, 99 DAI 1 CV n° 48 du 12 mars 1999, 99 DAI 1 CV n° 70 du 19 avril 1999, 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, 99 DAI 1 CV n° 207 du 24 décembre 1999, 99 DAI 1 CV n° 208 du 24 décembre 1999 et 2000 DAI 1 CV n° 83 du 12 mai 2000 ;
- SUR** proposition du directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture de Seine-et-Marne ;

ARRÊTE

Article 1er

Les cartes de bruit des infrastructures ferroviaires dans le département de Seine-et-Marne, concernant les sections suivantes dont le trafic annuel est supérieur à 60 000 passages de trains/an, sont arrêtées selon les modalités de l'article 2.

Nom de l'infrastructure	Débutant	Finissant
Régie autonome transports parisiens (RATP)		
RER A	Champs-sur-Marne	Chessy
Réseau ferré de France (RFF)		
Voies ferrées conventionnelles		
Paris – Crépy-en-Valois	Mitry-Mory	Mitry-Mory
Paris – La Ferté-Milon	Chelles	Trilport
Paris – Troyes	Emerainville	Gretz-Armainvilliers
Paris – Montargis	Combs-la-Ville	La Rochette
TGV SUD-EST	Servon	Saint-Germain-Laxis
Lignes à grande vitesse		
TGV NORD	Moussy-le-Neuf	Othis
TGV SUD-EST	Saint-Germain-Laxis	Gravon

Article 2

Les cartes de bruit annexées au présent arrêté comportent :

- des documents graphiques :

- une représentation graphique des zones exposées au bruit, à l'aide des courbes isophones selon l'indicateur L_{den} allant de 55 dB(A) à 75 dB(A) et plus, par pas de 5 dB(A) ;
- une représentation graphique des zones exposées au bruit de nuit, à l'aide des courbes isophones selon l'indicateur L_n allant de 50 dB(A) à 70 dB(A) et plus, par pas de 5 dB(A) ;
- une représentation graphique des secteurs affectés par le bruit arrêtée en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.
- une représentation graphique des zones où l'indicateur L_{den} dépasse :
 - 73 dB(A) pour les voies ferrées conventionnelles ;
 - 68 dB(A) pour les lignes ferroviaires à grande vitesse, dans leur section exclusivement dédiée à des trains à grande vitesse (TGV) circulant à plus de 250 km/h.
- une représentation graphique des zones où l'indicateur L_n dépasse :

- 65 dB(A) pour les voies ferrées conventionnelles ;
 - 62 dB(A) pour les lignes ferroviaires à grande vitesse, dans leur section exclusivement dédiée à des trains à grande vitesse (TGV) circulant à plus de 250 km/h.
- des tableaux de données fournissant une estimation du nombre de personnes vivant dans les bâtiment d'habitation et du nombre d'établissements d'enseignements et de santé situés dans les zones exposées au bruit, ainsi que les surfaces totales exposées.
- un résumé non technique exposant sommairement la méthodologie employée et comprenant en annexes les principaux résultats de l'évaluation réalisée.

Article 3

Les cartes de bruit seront mises en ligne sur le site Internet de la direction départementale de l'équipement et de l'agriculture de Seine-et-Marne à l'adresse suivante : <http://www.seine-et-marne.equipement-agriculture.gouv.fr/>

Les cartes de bruit en version papier mentionnées dans le présent arrêté seront tenues à la disposition du public à la préfecture de Seine-et-Marne et à la DDEA de Seine-et-Marne au service Environnement et Prévention des risques.

Article 4

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Seine-et-Marne.

Article 5

Un avis au public faisant connaître les termes du présent arrêté est publié, à la diligence des services de la préfecture de Seine et Marne, dans au moins un journal local diffusé dans le département de Seine et Marne.

Article 6

Le présent arrêté sera notifié pour information aux maires des communes de :

Barbey, Blandy-les-Tours, Brie-Comte-Robert, Brou-sur-Chantereine, Bussy-Saint-Georges, Bussy-Saint-Martin, Chalifert, Champdeuil, Champs-sur-Marne, La Chapelle-Gauthier, Le Châtelet-en-Brie, Chatillon-la-Borde, Cesson, Chelles, Chessy, Chevry-Cossigny, Collégien, Combs-la-Ville, Condé-Sainte-Libiaire, Coubert, Coupvray, Courquetaine, Crégy-les-Meaux, Crisenoy, Croissy-Beaubourg, Dammarie-lès-Lys, Dampmart, Echouboulains, Les Ecrennes, Emerainville, Esbly, Forges, Fouju, La Grande-Paroisse, Gravon, Gretz-Armainvilliers, Grisy-Suisnes, Isles-les-Villenoy, Jossigny, Lagny-sur-Marne, Le Mée-sur-Seine, Lesches, Lieusaint, Lissy, Lognes, Mareuil-les-Meaux, Marolles-sur-Seine, Meaux, Melun, Misy-sur-Yonne, Mitry-Mory, Moisenay, Moissy-Cramayel, Montereau-Fault-Yonne, Montévrain, Moussy-le-Neuf, Noisiel, Othis, Ozoir-la-Ferrière, Pamfou, Poincy, Pomponne, Pontault-Combault, La Rochette, Roissy-en-Brie, Saint-Germain-Laval, Saint-Germain-Laxis, Saint-Thibault-des-Vignes, Savigny-le-Temple, Serris, Sivry-Courtry, Soignolles-en-Brie, Solers, Thorigny-sur-Marne, La Tombe, Torcy, Trilport, Vaires-sur-Marne, Valence-en-Brie, Vert-Saint-Denis, Villenoy, Villeparisis.

Article 7

Les cartes de bruit mentionnées dans le présent arrêté seront transmises sous format numérique à Réseau Ferré de France (RFF), à la Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP) et aux communes et/ou Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de l'agglomération de Paris devant réaliser leur plan de prévention du bruit dans l'environnement, le Conseil Général de Seine et Marne, Autoroutes Paris Rhin-Rhône (APRR), SANEF et au Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer.

Article 8

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 9

La secrétaire générale de la préfecture de Seine-et-Marne et le directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture de Seine-et-Marne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Melun, le 02 juin 2010

Le Préfet,
Pour le préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale de la
Préfecture
signé
Colette DESPREZ

PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE

DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTERIELLES

1ER BUREAU
URBANISME, AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE

**ARRETE 99 DAI 1 CV 048 relatif au
classement des infrastructures de transports
terrestres et à l'isolement acoustique des
bâtiments d'habitation dans les secteurs
affectés par le bruit**

LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1 ;

VU la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14 ;

VU le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

VU le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

VU l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

VU l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

VU les avis émis par les conseils municipaux des communes figurant sur la liste annexée au présent arrêté ;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Equipeement de Seine-et-Marne.

A R R E T E

Article 1 : Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de Seine-et-Marne, dans les communes citées en annexe 1, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'annexe 2 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe 3.

Article 8 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1, M. le Directeur Départemental de l'Equipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 9 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement,

POUR AMPLIATION
pour le Préfet et par délégation,
l'Attaché, Chef de Bureau, p.i.,



Nicole LECLERCQ.

Melun, le

12 MARS 1999

le Préfet,

signé : Cyrille SCHOTT.

Article 2 : Les tableaux de l'annexe 2 donnent en regard du nom des communes concernées et pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'annexe 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Article 4 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Article 5 : Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes citées à l'annexe 1 pendant un mois au minimum.

Article 6 : Le présent arrêté doit être annexé par les maires des communes citées à l'annexe 1 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'annexe 2 doivent être reportés par les maires des communes citées à l'annexe 1 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

Article 7 : Le présent arrêté est tenu à la disposition du public dans les mairies, les subdivisions territorialement compétentes de la Direction Départementale de l'Equipeement et à la Préfecture de Seine-et-Marne, Direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie.

ANNEXE N° 1 : LISTE DES COMMUNES

ACHERES LA FORET	MACHAULT
ANNET SUR MARNE	MELUN
AVON	MOISSY CRAMAYEL
BOISSISE LA BERTRAND	MONTARLOT
BOISSY AUX CAILLES	MORET SUR LOING
BOUTIGNY	NOISY SUR ECOLE
CESSON	PERTHES EN GATINAIS
CHAILLY EN BIERE	POLIGNY
CHALIFERT	PONTAULT COMBAULT
CHAMPAGNE SUR SEINE	PONTCARRE
CHARTRETTES	ROISSY EN BRIE
CHEVRY COSSIGNY	ROZAY EN BRIE
COULOMMIERS	SAACY SUR MARNE
CREGY LES MEAUX	SAINT GERMAIN LAXIS
DAMP MART	SAINT GERMAIN SUR ECOLE
ECHOUBOULAINS	SAMOREAU
EMERAINVILLE	SAVIGNY LE TEMPLE
FAVIERES	SOGNOLES EN MONTOIS
FRETOY LE MOUTIER	SOIGNOLLES EN BRIE
HERICY SUR SEINE	SOLERS
LA HOUSSAYE EN BRIE	THIEUX
LARCHANT	VAIRES SUR MARNE
LE MEE SUR SEINE	VILLE SAINT JACQUES
LE PIN	VILLEMER
LE PLESSIS FEU AUSSOUX	VILLENEUVE SAINT DENIS
LESIGNY	VILLIERS SOUS GREZ
LIVRY SUR SEINE	VOINSLES
LOGNES	

Vu pour être annexé à l'arrêté
interpréteur n° 99 DAIACV048
en date du 12 MAR. 1999

Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

POUR AMPLIATION
Pour le Préfet et par délégation
L'Attaché, Chef de Bureau

N. LECLERCQ



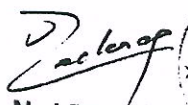
ANNEXE N° 2 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

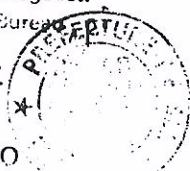
Commune de ECHOUBOULAINS	Délimitation du tronçon						
Nom de l'infrastructure	PR Début	Abscisse Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)	Type de tissu (rue en "U" si renseigné sinon tissu ouvert)
Autoroute A5 TGV Combs La Ville à St Louis					2	250	
					1	300	

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral n° 99 DAI 16048
en date du 12 MAR 1999

Le Préfet,

POUR AMPLIATION
Pour le Préfet et par délégation
L'Adjoint, Chef de Bureau


N. LECLERCO



Signé : Cyrille SCHOTT

ANNEXE 3 : PLAN

CLASSEMENT ACOUSTIQUE

Voies routières

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Lignes SNCF TGV RER

- 1
- 2
- 3
- 4

POUR AMPLIATION

N. LECLERCO

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048

en date du 12 MAR. 1999

Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

ECHOUBOULAINS

LAVAL-EN-BRI



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction Départementale
des Territoires

Service environnement et
prévention des risques

Pôle prévention des risques
et lutte contre les nuisances

Arrêté préfectoral 2010/DDT/SEPR/428 portant publication des cartes de bruit des infrastructures autoroutières concédées sur le territoire du département de Seine-et-Marne, dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules par an

**Le préfet de Seine-et-Marne
Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier de l'Ordre national du Mérite,**

VU la directive 2002/49/CE du Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.572-1 à L.572-11 et R.572-1 à R.572-11, transposant cette directive et ses articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43, relatifs au classement des infrastructures des transports terrestres ;

VU l'arrêté ministériel du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement ;

VU les arrêtés préfectoraux relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit portant les numéros 99 DAI 1 CV n° 19 du 15 février 1999, 99 DAI 1 CV n° 48 du 12 mars 1999, 99 DAI 1 CV n° 70 du 19 avril 1999, 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, 99 DAI 1 CV n° 207 du 24 décembre 1999, 99 DAI 1 CV n° 208 du 24 décembre 1999, 2000 DAI 1 CV n° 083 du 12 mai 2000 ;

VU le décret du Président de la République en date du 1^{er} avril 2010 portant nomination de **Monsieur Jean-Michel DREVET**, préfet de Seine-et-Marne ;

VU le décret du Président de la République en date du 26 août 2010 portant nomination de **Monsieur Serge GOUTEYRON**, sous-préfet hors classe, secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne ;

VU l'arrêté préfectoral n°10/PCAD/14 du 20 septembre 2010 donnant délégation de signature à **Monsieur Serge GOUTEYRON**, secrétaire général de la préfecture et organisant sa suppléance,

SUR proposition du directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne ;

ARRÊTE

Article 1er

Les cartes de bruit des infrastructures autoroutières concédées dans le département de Seine-et-Marne, concernant les sections suivantes dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules/an, sont arrêtées selon les modalités de l'article 2.

Nom de l'infrastructure	Débutant	Finissant
Autoroutes Paris-Rhin-Rhône (APRR)		
A6	Saint-Germain-sur-Ecole	Egreville
A5	Vert-Saint-Denis	Marolles-sur-Seine
A5a	Lieusaint	Savigny-le-Temple
A105	Lieusaint	Evry-Grégy-sur-Yerres
Société des Autoroutes du Nord et de l'Est de la France (SANEF)		
A4	Champs-sur-Marne	Dhuisy
A140	Bouleurs	Mareuil-les-Meaux
A2140	Mareuil-les-Meaux	Mareuil-les-Meaux
A1	Mauregard	Mauregard

Article 2

Les cartes de bruit annexées au présent arrêté comportent :

- des documents graphiques :

- une représentation graphique des zones exposées au bruit, à l'aide des courbes isophones selon l'indicateur Lden allant de 55 dB(A) à 75 dB(A) et plus, par pas de 5 dB(A) ;
- une représentation graphique des zones exposées au bruit de nuit, à l'aide des courbes isophones selon l'indicateur Ln allant de 50 dB(A) à 70 dB(A) et plus, par pas de 5 dB(A) ;
- une représentation graphique des secteurs affectés par le bruit arrêtés en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.
- une représentation graphique des zones où l'indicateur Lden dépasse 68 dB(A).
- une représentation graphique des zones où l'indicateur Ln dépasse 62 dB(A).

- des tableaux de données fournissant une estimation du nombre de personnes vivant dans les bâtiments d'habitation et du nombre d'établissements d'enseignement et de santé situés dans les zones exposées au bruit, ainsi que les surfaces totales exposées.

- un résumé non technique exposant sommairement la méthodologie employée et comprenant en annexes les principaux résultats de l'évaluation réalisée.

Article 3

Les cartes de bruit seront mises en ligne sur le site Internet de la direction départementale des territoires de Seine-et-Marne à l'adresse suivante : <http://www.seine-et-marne.equipement-agriculture.gouv.fr/>

Les cartes de bruit en version papier mentionnées dans le présent arrêté seront tenues à la disposition du public à la préfecture de Seine-et-Marne et à la direction départementale des territoires de Seine-et-Marne au service Environnement et Prévention des risques.

Article 4

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Seine-et-Marne.

Article 5

Un avis au public faisant connaître les termes du présent arrêté est publié, à la diligence de la direction départementale des territoires de Seine et Marne, dans au moins un journal local diffusé dans le département de Seine et Marne.

Article 6

Le présent arrêté sera notifié pour information aux maires des communes de :

Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Bailly-Romainvillers, Blandy-les-Tours, Bouleurs, Boutigny, Bussy-Saint-Georges, Cély-en-Bière, Chaintreaux, Chamigny, Champs-sur-Marne, Châtillon-la-Borde, Collégien, Couilly-Pont-aux-Dames, Coulommès, Coutevroult, Crisenoy, Croissy-Beaubourg, Darvault, Dhuisy, Echouboulains, Egreville, Emerainville, Evry-Grégy-sur-Yerre, Ferrières, Fleury-en-Bière, Fontainebleau, Forges, Fouju, Grez-sur-Loing, Jaignes, Jossigny, La Chapelle-Gauthier, La Chapelle-la-Reine, La Grande-Paroisse, Larchant, Le Châtelet-en-Brie, Le Vaudoué, Les Ecrennes, Lieusaint, Lognes, Mareuil-lès-Meaux, Marolles-sur-Seine, Mauregard, Moisenay, Moissy-Cramayel, Moncourt-Fromonville, Montereau-Fault-Yonne, Montereau-sur-le-Jard, Nanteuil-les-Meaux, Nemours, Noisiel, Noisy-sur-Ecole, Pamfou, Perthes-en-Gâtinais, Poligny, Quincy-Voisins, Réau, Recloses, Saint-Germain-Laxis, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Pierre-lès-Nemours, Sainte-Aulde, Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux, Savigny-le-Temple, Serris, Sivry-Courtry, Tancrou, Torcy, Ury, Ussy-sur-Marne, Valence-en-Brie, Vaucourtois, Vert-Saint-Denis, Villemareuil, Villiers-sous-Grez, Villiers-sur-Morin.

Article 7

Les cartes de bruit mentionnées dans le présent arrêté seront transmises sous format numérique aux communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de Seine-et-Marne compétents pour réaliser les plans de prévention du bruit dans l'environnement de l'agglomération de Paris, au conseil général de Seine-et-Marne, à la société des Autoroutes Paris-Rhin-Rhône (APRR), la société des Autoroutes du Nord et de l'Est de la France (SANEF) et au ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer.

Article 8

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 9

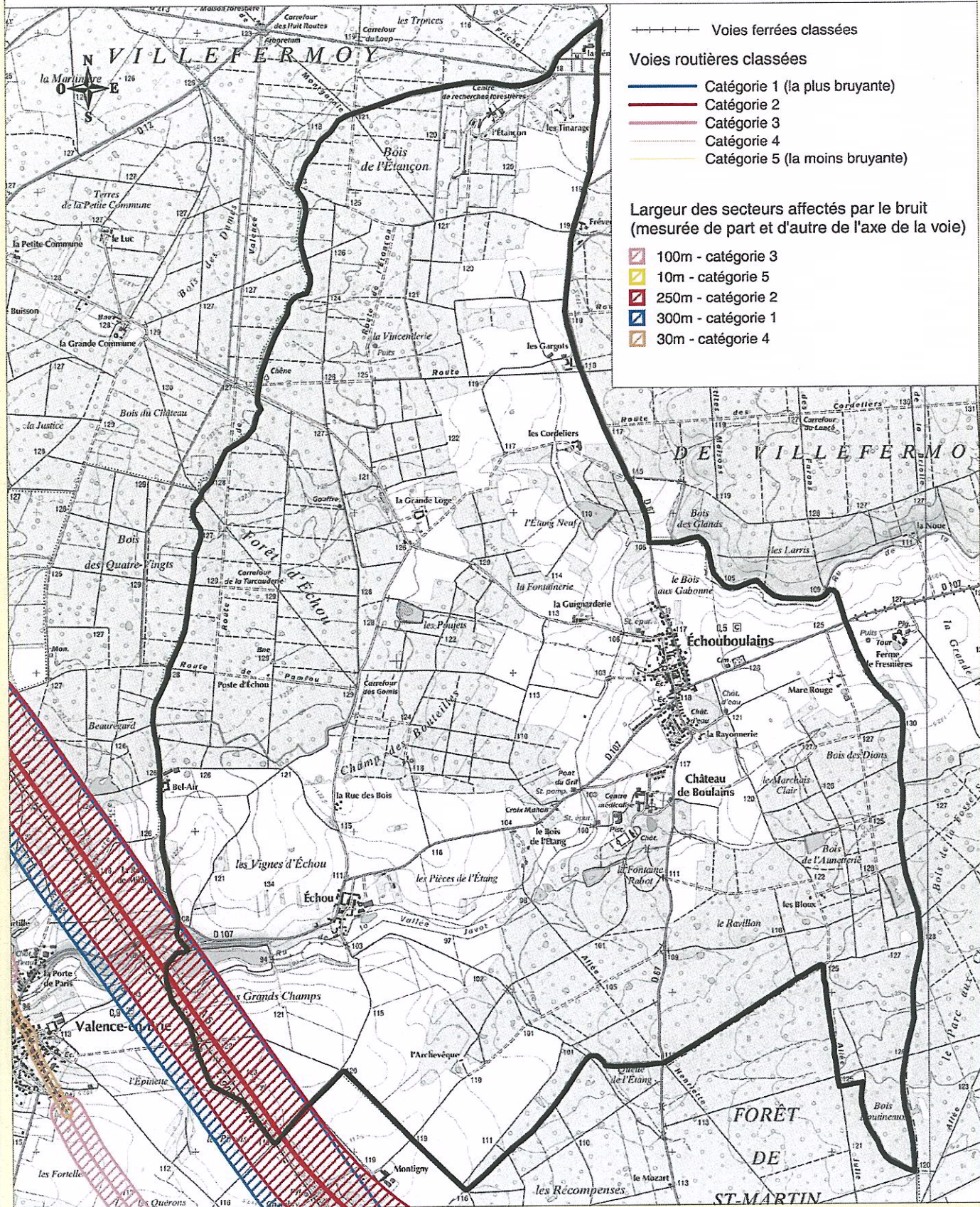
Le secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne et le directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Melun, le 08 novembre 2010
Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général de la
Préfecture

signé

Serge GOUTEYRON

Classement sonore des voies



Carte établie selon données actuelles (susceptible d'évolution)
Fond cartographique numérique : IGN ©® BD carto - Scan 25

Conception - réalisation : DDT 77/SUDT/MRO/ChT

Date : 12/09/2012

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

<i>Barbarea vulgaris</i> subsp. pl.	Barbarée commune s.l.	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Calystegia sepium</i> subsp. sepium	Liseron des haies	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, eutrophiles
<i>Carduus crispus</i> subsp. crispus	Chardon crépu	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Epilobium tetragonum</i> subsp. pl.	Epilobe à tige carrée s.l.	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Eupatorium cannabinum</i> subsp. cannabinum	Eupatoire chanvrine	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i> subsp. ulmaria	Reine-des-prés	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrofulaire aquatique	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes
<i>Thalictrum flavum</i> subsp. pl.	Pigamon jaune	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i> subsp. pl.	Valériane officinale s.l.	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes, mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i> subsp. repens	Valériane officinale	mégaphorbiaies planitiaies-collinéennes
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Cardamine pratensis</i> subsp. pratensis	Cardamine des prés	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i> subsp. pl.	Gaillet des marais s.l.	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i> subsp. pl.	Menthe aquatique s.l.	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i> subsp. suaveolens	Menthe à feuilles rondes	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables



<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies	prairies européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	prairies européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante	prairies européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée	prairies européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus subsp. crispus</i>	Patience crépue	prairies européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables



Annexe 12 : Liste des espèces invasives

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif – ANVL. 159 pages

Document actualisé avec les données du CBNBP :
<http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.



Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit



Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>)	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie



Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thysiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poir.	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.



Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordylone australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Datura innoxia</i> Miller (= D. metel L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosm.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hormem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.



Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aquinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.



Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poiret subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

