

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme



*Marolles -
sur - Seine*

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 12 avril 2001	prescrite le : 15 décembre 2016
arrêtée le : 12 juin 2003	arrêtée le : 14 juin 2018
approuvée le : 3 février 2004	approuvée le : 11 juillet 2019
modifiée les : 20 octobre 2005 - 7 février 2008	modifiée le : 13 mars 2025
modifiée les : 15 décembre 2011 - 26 avril 2012	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

(Extraits)

agence d'aménagement et d'urbanisme



Idéal entreprises, rue Monchavart 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08, Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
13 mars 2025

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial et juridique du Plan	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3	- Division du territoire en zone	3
Article 4	- Adaptations mineures	5
Article 5	- Reconstruction à l'identique	6
Article 6	- Desserte des véhicules incendie	7
Article 7	- Rappel de textes	8

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA	10
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB	24
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UC	37
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone UD	48
Chapitre V	- Dispositions applicables à la zone UH	59
Chapitre VI	- Dispositions applicables à la zone UX	67
Chapitre VII	- Dispositions applicables à la zone UR	80
Chapitre VIII	- Dispositions applicables à la zone UY	86

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

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone 1AU	93
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone 2AU	103
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone 2AUx	107
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone A	111
Chapitre V	- Dispositions applicables à la zone N	122

DEFINITIONS et annexes	133
------------------------------	-----

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme	137
---	-----

ANNEXE II : carte des zones humides	156
---	-----

ANNEXE III : zones à remontées de nappes	157
--	-----

*

* *

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Article L112-4 : Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions de la présente section. Ces dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement.

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

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

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

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

Toutefois :

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

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

Article L111-11

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 2o Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3o Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4o Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5o Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6o L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1o de l'article L. 122-12 ;
- 7o Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8o Les zones d'aménagement concerté ;
- 9o Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 10o Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 11o Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 12o Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 13o Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- 14o Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

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

- 1o Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
- 2o Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 3o Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
- 4o Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 5o Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6o Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7o Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8o Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10o Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

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

-	la zone UA	référée au plan par l'indice	UA
-	la zone UB	référée au plan par l'indice	UB
-	la zone UC	référée au plan par l'indice	UC
-	la zone UD	référée au plan par l'indice	UD
-	la zone UH	référée au plan par l'indice	UH
-	la zone UX	référée au plan par l'indice	UX
-	la zone UR	référée au plan par l'indice	UR
-	la zone UY	référée au plan par l'indice	UY

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En l'absence de règle spécifique prescrite dans le règlement de chaque zone, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble davantage conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou bien sont étrangers à ces dispositions. (Conseil d'Etat N° 79530, 27 mai 1988).

Article L111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret (ci-dessous).

Article R111-23

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

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

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

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

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

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

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

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition

d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

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

ARTICLE 6 - 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^e 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 sur largeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

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

- largeur de la voie : 3 mètres ;
- hauteur libre de passage : 3,50 mètres ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- pente inférieure à 15%
- stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN.

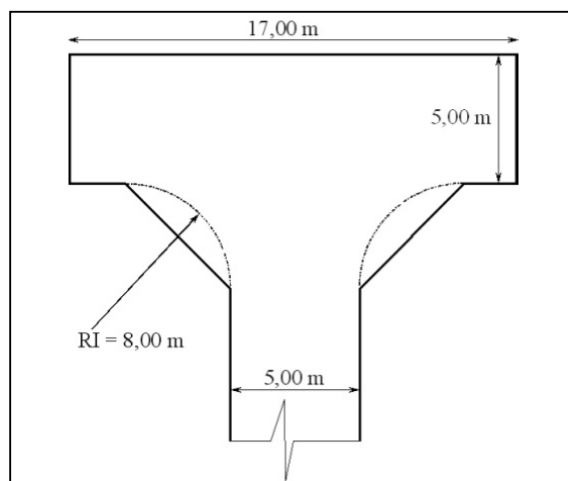
Si cette voie est en cul-de-sac (distance entre l'entrée du logement la plus éloignée et la voie accessible aux engins d'incendie $\geq$ 60 mètres), une aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

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

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

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

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



ARTICLE 7 – 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 Code de l'Urbanisme).

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

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

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

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

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

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

8 - Article R 151-21 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

9 - Lorsqu'une propriété est constituée d'une seule parcelle cadastrale, celle-ci représente « l'unité foncière ». Dans le cas de plusieurs parcelles cadastrales contiguës, même acquises par différents actes indépendants à plusieurs années d'intervalle, leur globalité constitue une « unité foncière ». En cas de cession de l'une d'entre elles, il y aura « division » devant faire l'objet, dans certains cas, d'une nécessaire autorisation administrative, alors même qu'il n'y aurait aucune nécessité de division cadastrale.

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

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

11 - Les constructions concernées par les dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres en regard du bruit peuvent être soumises à des normes relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits de l'espace extérieur (suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102, du 19 mai 1999, joint en annexe).

*

* *

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

- Zone UA : centre ancien de l'agglomération.
- Zone UB : zone périphérique résidentielle.
- Zone UC : lotissement résidentiel de Saint-Donain.
- Zone UD : lotissements récents réalisés au sud-est du village.
- Zone UH : secteurs d'équipements collectifs, sportifs et de loisirs.
- Zone UX : zones d'activités existantes.
- Zone UR : emprise de l'autoroute A 5 et dépendances.
- Zone UY : zone correspondant aux emprises publiques du domaine ferroviaire.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone vouée principalement à l'habitat individuel discontinu, créée en grande partie par des habitations et lotissements récents. Elle présente un caractère résidentiel qu'il convient de maintenir. Cette zone présente en outre des sites d'intérêt archéologique.

SECTION I

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

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

- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.
- Pour la destination « commerce et activités de service » :
Artisanat et commerce de détail.
Restauration.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
Hébergement hôtelier et touristique.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
Salles d'art et de spectacles.
Autres équipements recevant du public.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : bureaux.

*

*

*

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

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

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, en dehors de l'aménagement de l'existant, exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : Commerce de gros.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôts, centre congrès et d'exposition.

- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.111-47 à R 111-50, du code de l'urbanisme.

- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières.

- La démolition d'un élément bâti du paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.

- Sauf pour les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation, toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge de la Seine et de l'Yonne, ainsi que des autres cours d'eau.

1.2 - Sont soumis à conditions :

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

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

- La zone UB comporte des secteurs humides de classe 3 (voir annexe II du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

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

- 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.

Cette disposition concerne les terrains identifiés en zones humides de classe 2 dans les plans de zonage.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque

parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services et les installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, si elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel actuel de la zone et si les besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers ne sont pas augmentés de façon significative.
- La réaffectation des anciens bâtiments d'exploitation agricole, pour une destination de logement ou d'activités diverses.
- Les constructions à usage hôtelier, dans la limite de 20 chambres par implantation.
- Les constructions à usage commercial, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m² de surface de plancher.
- Les éoliennes, à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture, dans la limite de hauteur prescrite à l'article 3.2.
- Dans le secteur nord-est du bourg (dit de l'Île Massé, route de Bray), les constructions autorisées respecteront les dispositions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (page 16).

ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les commerces existants à la date d'approbation du présent P.L.U et identifiés sur le document graphique seront conservés dans leur destination et affectation.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Cette emprise pourra toutefois être portée à 50 %, pour les constructions à usage d'activités diverses et les constructions mixtes (habitat-activités), sans que l'emprise affectée à l'habitation puisse excéder celle définie ci-avant.

- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux annexes non accolées aux bâtiments principaux et non affectées à l'habitation ou à l'activité, dans la limite d'une emprise au sol représentant au plus 40 mètres carrés, pour les propriétés déjà bâties à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur totale des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 10 mètres. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, soit R (rez-de-chaussée) + 1 ou R + Comble aménageable, avec ou sans sous-sols.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte.

Au droit des garages, ce retrait pourra être porté à un minimum de 7 mètres de l'alignement.

- Les marges de recul seront traitées selon les règles des articles UB.4.2 et UB.5.2 (plantation).

Aucune construction ne pourra être implantée au delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit d'annexes non affectées à un usage d'habitation, d'activité professionnelle, commerciale ou artisanale et dont la hauteur totale n'excède pas 5 mètres.

Cette disposition s'applique uniquement le long des rues énumérées ci-après : rue des Prés Madame, rue des Fontaines, allée de la Croix de la Mission.

En dehors de ces linéaires de voirie, aucune construction ne pourra être implantée au delà d'une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel des voies de desserte existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, ou des alignements futurs, en cas de réalisation par un emplacement réservé défini au plan de zonage.

Cette interdiction ne s'applique pas s'il s'agit d'annexes non affectées à un usage d'habitation, d'activité professionnelle, commerciale ou artisanale, et dont la hauteur totale n'excède pas 5 mètres.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

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.

- En outre, en dehors des espaces urbanisés et des secteurs dont l'urbanisation est justifiée par un "projet urbain" exposé dans le projet d'aménagement et de développement durable, toute construction doit s'implanter en respectant un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 411 déviée.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

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

Le bassin des piscines doit respecter une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à 4 mètres en cas de murs avec baies. Cependant, en cas de murs aveugles, ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m², la construction respectera une distance d'au moins un mètre par rapport à la limite séparative.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que sur au plus une limite séparative

latérale aboutissant aux voies.

Cette distance est portée à 8 mètres pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies (les "fonds de parcelles"). En outre, en cas de réalisation d'un lot-arrière desservi par un appendice d'accès, cette distance de 8 mètres sera aussi respectée devant la nouvelle construction.

Dans le cas de cours communes, il sera fait application des règles de droit privé les régissant.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1 ;
 - ainsi que pour les extensions dans le même prolongement visuel que le bâti existant sur la parcelle ou une parcelle contiguë.

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.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation : les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

En cas de réfection l'ardoise pourra être conservée. Les toitures en terrasse sont autorisées.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit sur des bâtiments visibles depuis les voies publiques.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

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

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres, sauf en cas de réfection.

Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.

Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur. Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Dans le cas des vérandas, des matériaux de couverture autres que la tuile sont autorisés, à condition que leur hauteur totale n'excède pas celle de la construction principale mesurée à l'égout du toit et qu'elles soient réalisées avec des châssis d'une couleur en harmonie avec celles de la construction principale.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet d'architecture solaire ou utilisant des techniques bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

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 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 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. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

• Obligations de planter

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

Sur le côté Ouest de la zone, concerné par l'application de l'article **L.111-6** du Code de l'Urbanisme, la clôture en fond de parcelles, sur toutes les limites entre la zone UB et la zone 2AU, sera constituée d'un écran végétal d'essences locales suivant une composition diversifiée, doublé ou non d'un grillage, de manière à conforter l'ambiance végétale de cette entrée du village.

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

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

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

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de 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 extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Une surface de 15 m² par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,5 mètres.

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

2 - Nombre d'emplacements

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

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

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

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret (article L151-31 du code de l'urbanisme).

Constructions à usage de logements :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

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

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, 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.

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

• Constructions à usage artisanal ou d'entrepôts :

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.

Pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

- Constructions à usage de bureaux :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.

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 m² pour 100 m² de 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 m² pour 100 m² de surface de plancher doit être aménagé.

- Construction à usage commercial :

Au delà de 200 m² de surface de plancher, il sera créé de 1 à 4 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher supplémentaire de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (par exemple depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 200 mètres carrés dans une même construction.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

- Hôtels, restaurants :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de salle de restaurant, de jeux, de dancing, etc.
- 3 places de spectacle.

- Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par classe.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins trois vélos par classe doivent être créés.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

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

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

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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 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.

Cet accès pourra se faire soit directement (façade sur rue), soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Lorsque l'accès particulier au terrain à construire se fait par l'intermédiaire d'un passage en appendice, celui-ci devra avoir au moins 3,50 mètres de largeur de plateforme et moins de 50 mètres de longueur.

Toutefois, les appendices d'accès ne sont pas autorisés dans le secteur de l'Île Massé, route de Bray, concerné par des orientations d'aménagement et de programmation (page 11). La constructibilité des fonds de parcelles, tels que délimités dans les OAP, est conditionnée à la réalisation d'une voirie, répondant en outre aux caractéristiques générales ci-après.

- En cas de création de voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres. Tout accès direct à la RD 411 déviée est interdit.

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux. Sont en outre applicables les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, relatives à la desserte des véhicules incendie.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

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

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

a) Eaux usées - Eaux usées Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

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

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

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

3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

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

★

★ ★

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dédiée aux lotissements récemment achevés, par la réalisation des zones 1AU du P.L.U initial.

L'objectif de ce règlement est à la fois de prendre acte de leur achèvement par un classement en zone urbaine et d'y transcrire les principales prescriptions qui les régissent.

*

*

*

SECTION I

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

1.1 - Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article UD.1.2.1.

1.2 - Sont soumis à conditions :

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

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

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies, ainsi que les principes de composition urbaine définis dans les orientations d'aménagement et de programmation :

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

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

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m² de surface de plancher.

- Les éoliennes, à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture, dans la limite de hauteur prescrite à l'article 3.2.

- L'aménagement (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes et leurs annexes ainsi que leur extension, dans la limite globale de 20 % de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UD.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :
 - 40 % de la superficie de la propriété en cas de constructions à usage de logements collectifs ou d'individuels accolés ;
 - 30 % de la superficie de la propriété en cas de constructions à usage de logements individuels et non accolés.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres et 2 niveaux, soit R + 1 ou R + Comble aménageable, pour les constructions isolées à usage de logement individuel.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Toute construction doit respecter une marge de reculement au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte.

Au droit des garages, ce retrait pourra être porté à un minimum de 7 mètres de l'alignement.

Aucune construction ne pourra être implantée au delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit

d'annexes non affectées à un usage d'habitation, d'activité professionnelle, commerciale ou artisanale et si la hauteur totale n'excède pas 5 mètres.

Cette disposition s'applique uniquement le long des rues énumérées ci-après :

- route de Barbey,
 - rue des Gravelins,
 - rue des Champs,
 - passage du Charron,
 - rue du Levant,
 - rue du Bois Galant.
- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol, 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 UD.1.

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.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

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

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à 4 mètres en cas de murs avec baies. Cependant, en cas de murs aveugles ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m², la construction respectera une distance d'au moins un mètre par rapport à la limite séparative.

- L'implantation en limite n'est autorisée que sur une seule limite séparative.

Cette disposition pourra ne pas être imposée pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe.

Cette distance est ramenée à 2 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m².

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

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

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

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

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

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

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Les toitures en terrasse sont autorisées si elles sont justifiées par l'utilisation d'une toiture végétale.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit sur des bâtiments visibles depuis les voies publiques.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Les clôtures doivent être conformes aux dispositions définies par le cahier des charges des lotissements. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.

Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Dispositions spécifiques au lotissement des Gravelins :

~~Sont interdits les murs pleins (y compris les palissades en panneaux préfabriqués (poteau et dalle béton notamment)).~~

~~— Pour les clôtures en façade sur la route de BARBEY, deux types de clôture seront autorisés : Les solutions N°1 et 2 du PA8-6.~~

~~— Pour les clôtures en façade sur la voie nouvelle, un seul type de clôture sera autorisé : La solution N°2 du PA8-6 ;~~

~~— Dans ce cas les clôtures en façades sur rues seront plantées d'une haie vive de 0.8m de large constituée de végétaux listés dans l'article 13 du présent règlement.~~

~~— Derrière cette haie, à 0,8 mètre de l'alignement en terrain privatif, un grillage pourra être édifié (type grillage galvanisé de préférence avec poteaux bois ou à défaut grillage plastifié vert raidi sur cornières).~~

- Pour les haies existantes édifiées en clôtures, leur remplacement est autorisé, de même que la réalisation, sur l'alignement de la voie, d'une clôture présentant un rang de parpaing, en soubassement, surmonté d'une grille ou d'un grillage à large maille (permettant la vue sur la clôture végétale). Les clôtures opaques et les murs en parpaing sont interdits.

- Pour les places de stationnement de jour qui ont été aménagées dans le lotissement, leur fermeture est autorisée, à condition de conserver leur accessibilité, et donc de réaliser un portail (éventuellement coulissant).

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles depuis la voie publique.

Dans le cas des vérandas, des matériaux de couverture autres que la tuile sont autorisés, à condition que leur hauteur totale n'excède pas celle de la construction principale mesurée à l'égout du toit et qu'elles soient réalisées avec des châssis d'une couleur en harmonie avec celles de la construction principale.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet d'architecture solaire ou utilisant des techniques bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

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 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 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. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Obligations de planter :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue à l'article UD.3.3 ci-dessus, sera traitée en jardin d'agrément.

Les indications des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux espaces verts aménagés doivent être respectées dans leur principe de localisation.

Telles qu'indiquées dans les orientations d'aménagement et de programmation en cas de lotissements et opérations de constructions groupées à usage d'habitation, des aires seront traitées et aménagées en espace public engazonné, planté et équipé de jeux pour l'enfance.

Cet aménagement conditionnera la délivrance des permis de construire, conformément aux dispositions des articles L.421-6 (premier alinéa) et R.111-7 (2e alinéa), du Code de l'Urbanisme.

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

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

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

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de 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 extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Une surface de 15 m² par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,5 mètres.

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

2 - Nombre d'emplacements

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

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

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

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret (article L151-31 du code de l'urbanisme).

- Constructions à usage de logements :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

En outre, il sera créé des places de stationnement banalisées suivant les principes de localisation indiqués dans ce document.

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

Dispositions spécifiques au lotissement des Gravelins, de l'Achéron et du Clos du Moulin :

Un emplacement de stationnement non clos (dites places du midi) sera créé sur chaque terrain à bâtir afin de garantir la possibilité de stationnement de deux véhicules par parcelle.

Ces emplacements non clos d'une dimension de 5m x 5m, ne pourront jamais être clos en limite sur rue.

- Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

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

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

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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Sont en outre applicables les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, relatives à la desserte des véhicules incendie.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

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

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UD.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

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

L'exutoire des zones UD pourra être le plan d'eau existant en zone UH.

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

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

• 3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

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

*

*

*

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET AUX ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

• Le présent titre s'applique aux zones suivantes :

- | | |
|--------------|---|
| - Zone 1 AU | d'extension urbaine à vocation principale de logement |
| - Zone 2 AU | d'extension urbaine différée, à vocation principale de logement |
| - Zone 2 AUx | d'extension urbaine différée à vocation principale d'activités touristiques |
| - Zone A | naturelle agricole |
| - Zone N | naturelle protégée |

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (ZAC, lotissement ou ensembles de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Son urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs internes nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément aux schémas de composition présentés dans les "orientations d'aménagement et de programmation".

Les renforcements et les extensions de réseaux extérieurs à l'opération, rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6, L332-11-1 et L.332-15 du code de l'urbanisme.

Le règlement tend essentiellement à reconduire les principales caractéristiques de la trame parcellaire comme de la densité construite des lotissements situés à proximité, et à assurer une bonne liaison de cette urbanisation avec le bourg ancien, ainsi que son intégration dans le site vis-à-vis des espaces naturels environnants.

L'urbanisation de cette zone sera réalisée selon les principes définis notamment dans les « orientations d'aménagement » du plan local d'urbanisme.

Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- gérer la transition urbaine et paysagère avec les quartiers périphériques,
- favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables, y compris avec les quartiers périphériques,
- optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite.

*

*

*

SECTION I

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

1.1 - Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article 1AU.1.2.1.

1.2 - Sont soumis à conditions :

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

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

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies, ainsi que les principes de composition urbaine définis dans les orientations d'aménagement et de programmation :

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

- Les lotissements au sens des articles L442-1 et R442-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, à condition :

. que chaque opération porte soit sur la totalité d'un ou plusieurs secteurs, soit sur une superficie représentant au moins un hectare dans le ou les secteurs concernés, s'il s'agit d'une première opération, aucune superficie minimale n'étant imposée ensuite.

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

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m² de surface de plancher.

- Les éoliennes, à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture, dans la limite de hauteur prescrite à l'article 3.2.

ARTICLE 1AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :
 - 40 % de la superficie de la propriété dans le secteur affecté à la résidence seniors ;
 - 30 % de la superficie de la propriété dans les secteurs affectés aux logements individuels.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres et 2 niveaux, soit R + 1 ou R + Comble aménageable.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- En l'absence d'indications définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, toute construction doit respecter une marge de reculement au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte, ainsi que par rapport aux autres emprises collectives (noues, trottoirs, espaces verts rétrocedés, etc).

Au droit des garages, ce retrait pourra être porté à un minimum de 7 mètres de l'alignement.

- Le long de la RD 411, les constructions doivent en outre s'implanter à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux constructions qui les jouxtent.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

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

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à 4 mètres en cas de murs avec baies. Cependant, en cas de murs aveugles ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m², la construction respectera une distance d'au moins un mètre par rapport à la limite séparative.

- En l'absence d'indications définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, l'implantation en limite n'est autorisée que sur une seule limite séparative.

Cette disposition pourra ne pas être imposée pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe.

Cette distance est ramenée à 2 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m².

ARTICLE 1AU.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

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

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

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation : les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures en terrasse sont autorisées sans conditions de performances énergétiques pour les constructions autres que d'habitation.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur soit de la tuile vieillie, soit de bacs-acier laqués de couleur analogue.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit sur des bâtiments visibles depuis les voies publiques.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Les clôtures doivent être conformes aux dispositions définies par le cahier des charges des lotissements. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.

Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles depuis la voie publique.

Dans le cas des vérandas, des matériaux de couverture autres que la tuile sont autorisés, à condition que leur hauteur totale n'excède pas celle de la construction principale mesurée à l'égout du toit et qu'elles soient réalisées avec des châssis d'une couleur en harmonie avec celles de la construction principale.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet d'architecture solaire ou utilisant des techniques bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

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 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 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. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Obligations de planter :

Les aires de stationnement en surface seront pourvues d'un accompagnement planté et paysagé.

La marge de reculement prévue à l'article 1AU.3.3 ci-dessus, sera traitée en jardin d'agrément.

Les indications des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux espaces verts aménagés doivent être respectées dans leur principe de localisation.

Telles qu'indiquées dans les orientations d'aménagement et de programmation en cas de lotissements et opérations de constructions groupées à usage d'habitation, des aires seront traitées et aménagées en espace public engazonné, planté **et prévoyant des équipements de loisirs**.

Cet aménagement conditionnera la délivrance des permis de construire, conformément aux dispositions des articles L.421-6 (premier alinéa) et R.111-7 (2e alinéa), du Code de l'Urbanisme.

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

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation **(ou d'ouvrages enterrés)**. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol par propriété.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

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

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de 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 extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Une surface de 15 m² par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,5 mètres.

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

2 - Nombre d'emplacements

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

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

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

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret (article L151-31 du code de l'urbanisme).

• Constructions à usage de logements :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement. En outre, dans les orientations d'aménagement et de programmation, il sera créé des places de stationnement banalisées suivant les principes de localisation indiqués dans ce document.

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

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sont applicables les principes de localisation, d'affectation et de fonctionnement de voirie définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La réalisation des voiries devra réserver une emprise nécessaire aux circulations agricoles.

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

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

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

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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Sont en outre applicables les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, relatives à la desserte des véhicules incendie.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

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

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE 1AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

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

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

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

3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

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

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.152-7 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

3 - EMBLEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont argumenté le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation

n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

7 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts 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.

9 - TYPES D'ANNEXES

- annexes : construction accolée ou non à une construction principale.
- piscine,
- garages : aire de stationnement couverte et fermée.
- vérandas : volume comportant une majorité de surfaces vitrées et attenant au bâtiment principal.

Un garage, un abri de jardin, un car-port, un abri-bois, un préau... sont considérés comme une annexe car ils ont un caractère accessoire et (ou) une autre fonction que celle de l'habitation.

Une véranda est davantage une extension de l'habitation principale car elle en a le même « usage » et est directement connectée à elle (pas simplement accolée) par une liaison (ouverture) avec l'habitation.

*

*

*



Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
La modernisation du contenu
des plans locaux d'urbanisme

Fiche technique

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

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

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

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

1.11. Local accessoire

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

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

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

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. No 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

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

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

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

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation

d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

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

2.11. Local accessoire

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

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

2.12. Voies ou emprises publiques

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

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

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

ANNEXE I
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE
COUVERT PAR LE P.L.U.

Article L153-11

L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Article L424-1

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les textes du règlement national d'urbanisme

Article L111-1

Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

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

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

Article R111-1

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

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

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

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23

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

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

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27

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

PARTICIPATIONS

ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres, mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1° a) Abrogé
- b) Abrogé
- c) Abrogé
- d) Abrogé

e) Abrogé

2° a) Abrogé ;

b) Abrogé

c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Lorsque l'autorisation de construire a pour objet l'implantation des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dont la situation ou l'importance rend nécessaires des moyens de détection militaires supplémentaires, ces moyens constituent un équipement public exceptionnel au sens du premier alinéa. Le montant de la contribution est fixé par convention par l'autorité militaire.

ARTICLE L.332-9

Abrogé.

ARTICLE L. 332-11-1

Abrogé.

ARTICLE L. 332-11-2

Abrogé.

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

*

*

LA TAXE D'AMENAGEMENT

ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du 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.

Pour information : NORMES MINIMALES HLM			
type	Nb pièces	surface mini. neuf	surface mini. rénovation
T 1	1	30 m ²	27 m ²
T 2	2	46m ²	41m ²
T 3	3	60m ²	54m ²
T 4	4	73m ²	66m ²
T 5	5	88m ²	79m ²
T 6	6	99m ²	89m ²
T 7	7	114m ²	103m ²

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations

de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

modifié par l'arrêté du 22 mars 2023.

NOR: LHAL1622621A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et [à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.](#)

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

Article 2

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

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

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

Article 3

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

La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination " restauration " recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

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

La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

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

La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

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

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

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

La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Équipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

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

La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination " bureau " recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

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

La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne " recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Article 6

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

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

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

L. Girometti

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme



*Marolles -
sur - Seine*

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 12 avril 2001	prescrite le : 15 décembre 2016
arrêtée le : 12 juin 2003	arrêtée le : 14 juin 2018
approuvée le : 3 février 2004	mise en compatibilité par arrêté le : 19 juillet 2022
modifiée les : 20 octobre 2005 - 7 février 2008	modifiée le :
modifiée les : 15 décembre 2011 - 26 avril 2012	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à l'arrêté du :
19 juillet 2022

agence d'aménagement et d'urbanisme



1641 entreprises, rue Mouchaux 77250 BOUEILLIES
Tel.: 01.60.70.25.08, Fax.: 01.60.70.29.20

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial et juridique du Plan	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3	- Division du territoire en zone	3
Article 4	- Adaptations mineures	5
Article 5	- Reconstruction à l'identique.....	6
Article 6	- Desserte des véhicules incendie	7
Article 7	- Rappel de textes.....	8

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA	10
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB	24
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UC	37
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone UD	48
Chapitre V	- Dispositions applicables à la zone UH	59
Chapitre VI	- Dispositions applicables à la zone UX	67
Chapitre VII	- Dispositions applicables à la zone UR.....	80
Chapitre VIII	- Dispositions applicables à la zone UY	86

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

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone 1AU	93
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone 2AU	103
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone 2AUx.....	107
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone A	111
Chapitre V	- Dispositions applicables à la zone N	122

DEFINITIONS et annexes	133
-------------------------------------	------------

ANNEXE II : carte des zones humides	151
--	------------

ANNEXE III : zones à remontées de nappes	152
---	------------

*

*

*

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Article L112-4 : Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions de la présente section. Ces dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement.

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

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

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

Article L111-1 : Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.^{[1]^{SEP}}

Toutefois :

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

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

Article L111-11

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 2o Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3o Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4o Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5o Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ^[L]_[SEP] ;
- 6o L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1o de l'article L. 122-12 ^[L]_[SEP] ;
- 7o Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ^[L]_[SEP] ;
- 8o Les zones d'aménagement concerté ;
- 9o Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 10o Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ^[L]_[SEP] ;
- 11o Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 12o Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 13o Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- 14o Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

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

- 1o Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
- 2o Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 3o Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
- 4o Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 5o Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6o Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7o Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8o Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10o Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

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

-	la zone UA	référée au plan par l'indice	UA
-	la zone UB	référée au plan par l'indice	UB
-	la zone UC	référée au plan par l'indice	UC
-	la zone UD	référée au plan par l'indice	UD
-	la zone UH	référée au plan par l'indice	UH
-	la zone UX	référée au plan par l'indice	UX
-	la zone UR	référée au plan par l'indice	UR
-	la zone UY	référée au plan par l'indice	UY

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En l'absence de règle spécifique prescrite dans le règlement de chaque zone, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble davantage conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou bien sont étrangers à ces dispositions. (Conseil d'Etat N° 79530, 27 mai 1988).

Article L111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret (ci-dessous).

Article R111-23

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

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

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

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

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

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

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

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

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

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

ARTICLE 6 - 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^e 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.

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

- largeur de la voie : 3 mètres ;
- hauteur libre de passage : 3,50 mètres ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- pente inférieure à 15%
- stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN.

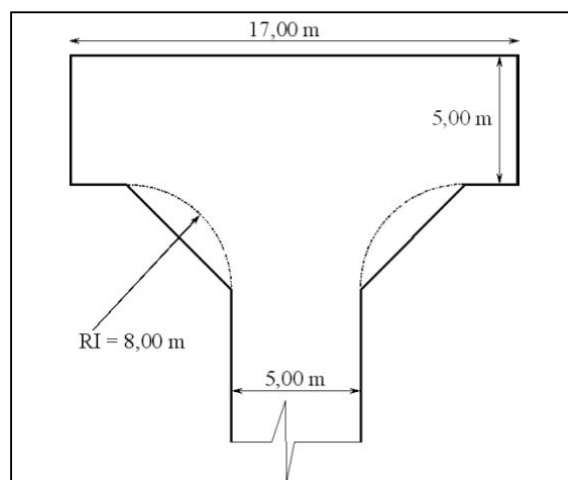
Si cette voie est en cul-de-sac (distance entre l'entrée du logement la plus éloignée et la voie accessible aux engins d'incendie ≥ 60 mètres), une aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

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

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

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

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



ARTICLE 7 – 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 Code de l'Urbanisme).

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

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

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

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

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

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

8 - Article R 151-21 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

9 - Lorsqu'une propriété est constituée d'une seule parcelle cadastrale, celle-ci représente « l'unité foncière ». Dans le cas de plusieurs parcelles cadastrales contiguës, même acquises par différents actes indépendants à plusieurs années d'intervalle, leur globalité constitue une « unité foncière ». En cas de cession de l'une d'entre elles, il y aura « division » devant faire l'objet, dans certains cas, d'une nécessaire autorisation administrative, alors même qu'il n'y aurait aucune nécessité de division cadastrale.

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

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

11 - Les constructions concernées par les dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres en regard du bruit peuvent être soumises à des normes relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits de l'espace extérieur (suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102, du 19 mai 1999, joint en annexe).

*

* *

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

- Zone UA : centre ancien de l'agglomération.
- Zone UB : zone périphérique résidentielle.
- Zone UC : lotissement résidentiel de Saint-Donain.
- Zone UD : lotissements récents réalisés au sud-est du village.
- Zone UH : secteurs d'équipements collectifs, sportifs et de loisirs.
- Zone UX : zones d'activités existantes.
- Zone UR : emprise de l'autoroute A 5 et dépendances.
- Zone UY : zone correspondant aux emprises publiques du domaine ferroviaire.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la partie agglomérée ancienne du bourg de Marolles, affectée essentiellement à l'habitat, aux services et activités, qui en sont le complément normal, notamment sur le plan commercial.

Elle présente une densité relativement forte et les constructions sont en général édifiées au ras de l'alignement, le long de la Grande Rue et de la rue Saint Georges. Les exploitations agricoles désaffectées pourront faire l'objet de réaffectations diversifiées, conformément aux principes définis dans le projet d'aménagement et de développement durable. Cette zone présente en outre des sites d'intérêt archéologique.

Elle comporte un secteur UAa, où des modalités incitatives ont été déterminées, de manière à faciliter la réalisation d'opérations mixtes de logements et de commerces.

SECTION I

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

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

- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.
- Pour la destination « commerce et activités de service » :
Artisanat et commerce de détail.
Restauration.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
Hébergement hôtelier et touristique.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
Salles d'art et de spectacles.
Autres équipements recevant du public.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : bureaux.

*

* *

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - ^[L]_[SEP] Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, en dehors de l'aménagement de l'existant, exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : Commerce de gros.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôts, centre congrès et d'exposition.

- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.111-47 à R 111-50, du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières.
- La démolition d'un élément bâti du paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.
- Sauf pour les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation, toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge de la Seine et de l'Yonne, ainsi que des autres cours d'eau.

1.2 - ^[L]_[SEP] Sont soumis à conditions :

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

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

- La zone UA comporte des secteurs humides de classes 2 ou 3 (voir annexe II du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

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

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services et les installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, si elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel actuel de la zone et si les besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers ne sont pas augmentés de façon significative.

- La réaffectation des anciens bâtiments d'exploitation agricole, pour une destination de logement ou d'activités diverses, suivant les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.
- 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 à usage hôtelier, dans la limite de 20 chambres par implantation.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m² de surface de plancher.
- Les éoliennes, à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture, dans la limite de hauteur prescrite à l'article 3.2.

ARTICLE UA.2 - ^[1]_{SEP} MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les commerces existants à la date d'approbation du présent P.L.U et identifiés sur le document graphique seront conservés dans leur destination.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA.3 - ^[1]_{SEP} VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - ^[1]_{SEP} Emprise au sol.¹

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

¹ Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - à l'intérieur du secteur UAa, dans lequel il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux annexes non accolées aux bâtiments principaux et non affectées à l'habitation ou à l'activité, dans la limite d'une emprise au sol représentant au plus 40 mètres carrés, pour les propriétés déjà bâties à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur totale des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

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

Le nombre de niveaux habitables est porté à 4, soit R + 2 + Comble aménageable, dans le secteur UAa.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Les constructions doivent s'implanter soit :
 - à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ;
 - dans le prolongement visuel de constructions voisines ou implantées sur la parcelle, s'il en existe ;
 - en respectant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.

Au droit des garages, ce retrait pourra être porté à un minimum de 7 mètres de l'alignement.

- Les marges de recul seront traitées selon les règles des articles UA.4.2 et UA.5.2 (plantation).

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

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.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

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

Le bassin des piscines doit respecter une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à 4 mètres en cas de murs avec baies. Cependant, en cas de murs aveugles, ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m², la construction respectera une distance d'au moins un mètre par rapport à la limite séparative.

En secteur UAb, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que sur au plus une limite séparative latérale aboutissant aux voies.

Cette distance est portée à 8 mètres pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies (les "fonds de parcelles"). En outre, en cas de réalisation d'un lot arrière desservi par un appendice d'accès, cette distance de 8 mètres sera aussi respectée devant la construction.

Dans le cas de cours communes, il sera fait application des règles de droit privé les régissant.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1 ;
 - ainsi que pour les extensions dans le même prolongement visuel que le bâti existant sur la parcelle ou une parcelle contiguë.

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.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation : les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

En cas de réfection l'ardoise pourra être conservée. Les toitures en terrasse sont autorisées.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit sur des bâtiments visibles depuis les voies publiques.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La construction de murs en maçonnerie pleine est recommandée. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres, sauf en cas de réfection. Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.

Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

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 sur l'alignement actuel ou futur. 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 et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Pour les murs construits avec des matériaux traditionnels du secteur et couverts à la chaux, ceux-ci doivent être reconstruits avec les mêmes matériaux traditionnels, dans l'esprit de la charte de valorisation du bâti ancien en Seine-et-Marne.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur. Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Dans le cas des vérandas, des matériaux de couverture autres que la tuile sont autorisés, à condition que leur hauteur totale n'excède pas celle de la construction principale mesurée à l'égout du toit et qu'elles soient réalisées avec des châssis d'une couleur en harmonie avec celles de la construction principale.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, réalisée

dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet d'architecture solaire ou utilisant des techniques bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

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 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 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. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.5 - ^{SEP} TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER ^{SEP} DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

- **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

- **Plantations**

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

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

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.

En secteur UAb uniquement : pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

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

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de 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 extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.²

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Une surface de 15 m² par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,5 mètres.

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

2 - Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.³

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

² Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

³ Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. (...)

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret (article L151-31 du code de l'urbanisme).

Constructions à usage de logements :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

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

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, 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.

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

- Constructions à usage artisanal ou d'entrepôts :

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.

Pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

- Constructions à usage de bureaux :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.

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 m² pour 100 m² de 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 m² pour 100 m² de surface de plancher doit être aménagé.

- Construction à usage commercial :

Au delà de 200 m² de surface de plancher, il sera créé de 1 à 4 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher supplémentaire de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (par exemple depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 200 mètres carrés dans une même construction.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

- Hôtels, restaurants :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de salle de restaurant, de jeux, de dancing, etc.
- 3 places de spectacle.

- Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par classe.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins trois vélos par classe doivent être créés.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

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

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

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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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.

Cet accès pourra se faire soit directement (façade sur rue), soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Lorsque l'accès particulier au terrain à construire se fera par l'intermédiaire d'un passage en appendice, celui-ci devra avoir au moins 3,50 mètres de largeur de plateforme.

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Sont en outre applicables les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, relatives à la desserte des véhicules incendie.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

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

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

a) Eaux usées - Eaux usées ^[SEP] Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. ^[SEP]

En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. ^[SEP]

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

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

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

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

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

- 3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

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

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

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

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone vouée principalement à l'habitat individuel discontinu, créée en grande partie par des habitations et lotissements récents. Elle présente un caractère résidentiel qu'il convient de maintenir. Cette zone présente en outre des sites d'intérêt archéologique.

SECTION I

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

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

- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.
- Pour la destination « commerce et activités de service » :
Artisanat et commerce de détail.
Restauration.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
Hébergement hôtelier et touristique.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
Salles d'art et de spectacles.
Autres équipements recevant du public.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : bureaux.

*

* *

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - ^[L]_[SEP] Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, en dehors de l'aménagement de l'existant, exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : Commerce de gros.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôts, centre congrès et d'exposition.

- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.111-47 à R 111-50, du code de l'urbanisme.

- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières.

- La démolition d'un élément bâti du paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.

- Sauf pour les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation, toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge de la Seine et de l'Yonne, ainsi que des autres cours d'eau.

1.2 - ^[L]_[SEP] Sont soumis à conditions :

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

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

- La zone UB comporte des secteurs humides de classe 3 (voir annexe II du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

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

- 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.

Cette disposition concerne les terrains identifiés en zones humides de classe 2 dans les plans de zonage.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque

parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services et les installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, si elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel actuel de la zone et si les besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers ne sont pas augmentés de façon significative.
- La réaffectation des anciens bâtiments d'exploitation agricole, pour une destination de logement ou d'activités diverses.
- Les constructions à usage hôtelier, dans la limite de 20 chambres par implantation.
- Les constructions à usage commercial, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m² de surface de plancher.
- Les éoliennes, à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture, dans la limite de hauteur prescrite à l'article 3.2.
- Dans le secteur nord-est du bourg (dit de l'Île Massé, route de Bray), les constructions autorisées respecteront les dispositions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (page 16).

ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les commerces existants à la date d'approbation du présent P.L.U et identifiés sur le document graphique seront conservés dans leur destination et affectation.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 -  Emprise au sol.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Cette emprise pourra toutefois être portée à 50 %, pour les constructions à usage d'activités diverses et les constructions mixtes (habitat-activités), sans que l'emprise affectée à l'habitation puisse excéder celle définie ci-avant.

- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux annexes non accolées aux bâtiments principaux et non affectées à l'habitation ou à l'activité, dans la limite d'une emprise au sol représentant au plus 40 mètres carrés, pour les propriétés déjà bâties à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

3.2 - ^[L]_{SEP} Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur totale des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 10 mètres. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, soit R (rez-de-chaussée) + 1 ou R + Comble aménageable, avec ou sans sous-sols.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

3.3 - ^[L]_{SEP} Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte.

Au droit des garages, ce retrait pourra être porté à un minimum de 7 mètres de l'alignement.

- Les marges de recul seront traitées selon les règles des articles UB.4.2 et UB.5.2 (plantation).

Aucune construction ne pourra être implantée au delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit d'annexes non affectées à un usage d'habitation, d'activité professionnelle, commerciale ou artisanale et si la hauteur totale n'excède pas 5 mètres.

Cette disposition s'applique uniquement le long des rues énumérées ci-après : rue des Prés Madame, rue des Fontaines, allée de la Croix de la Mission.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

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.

- En outre, en dehors des espaces urbanisés et des secteurs dont l'urbanisation est justifiée par un "projet urbain" exposé dans le projet d'aménagement et de développement durable, toute construction doit s'implanter en respectant un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 411 déviée.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

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

Le bassin des piscines doit respecter une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à 4 mètres en cas de murs avec baies. Cependant, en cas de murs aveugles, ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m², la construction respectera une distance d'au moins un mètre par rapport à la limite séparative.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que sur au plus une limite séparative latérale aboutissant aux voies.

Cette distance est portée à 8 mètres pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies (les "fonds de parcelles"). En outre, en cas de réalisation d'un lot-arrière desservi par un appendice d'accès, cette distance de 8 mètres sera aussi respectée devant la nouvelle construction.

Dans le cas de cours communes, il sera fait application des règles de droit privé les régissant.

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

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1 ;
- ainsi que pour les extensions dans le même prolongement visuel que le bâti existant sur la parcelle ou une parcelle contiguë.

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.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation : les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

En cas de réfection l'ardoise pourra être conservée. Les toitures en terrasse sont autorisées.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit sur des bâtiments visibles depuis les voies publiques.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

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

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres, sauf en cas de réfection.

Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.

Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur. Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Dans le cas des vérandas, des matériaux de couverture autres que la tuile sont autorisés, à condition que leur hauteur totale n'excède pas celle de la construction principale mesurée à l'égout du toit et qu'elles soient réalisées avec des châssis d'une couleur en harmonie avec celles de la construction principale.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet d'architecture solaire ou utilisant des techniques bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

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 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 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. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.5 - ^[11] TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER^[11] DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

• Obligations de planter

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

Sur le côté Ouest de la zone, concerné par l'application de l'article **L.111-6** du Code de l'Urbanisme, la clôture en fond de parcelles, sur toutes les limites entre la zone UB et la zone 2AU, sera constituée d'un écran végétal d'essences locales suivant une composition diversifiée, doublé ou non d'un grillage, de manière à conforter l'ambiance végétale de cette entrée du village.

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

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.6 - ^[1]_[SEP] STATIONNEMENT

1- Principes

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

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de 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 extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Une surface de 15 m² par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,5 mètres.

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

2 - Nombre d'emplacements

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

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

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

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret (article L151-31 du code de l'urbanisme).

Constructions à usage de logements :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

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

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, 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.

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

- Constructions à usage artisanal ou d'entrepôts :

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.

Pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

- Constructions à usage de bureaux :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.

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 m² pour 100 m² de 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 m² pour 100 m² de surface de plancher doit être aménagé.

- Construction à usage commercial :

Au delà de 200 m² de surface de plancher, il sera créé de 1 à 4 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher supplémentaire de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (par exemple depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 200 mètres carrés dans une même construction.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

- Hôtels, restaurants :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de salle de restaurant, de jeux, de dancing, etc.
- 3 places de spectacle.

- Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par classe.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins trois vélos par classe doivent être créés.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB.7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 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.

Cet accès pourra se faire soit directement (façade sur rue), soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Lorsque l'accès particulier au terrain à construire se fait par l'intermédiaire d'un passage en appendice, celui-ci devra avoir au moins 3,50 mètres de largeur de plateforme et moins de 50 mètres de longueur.

Toutefois, les appendices d'accès ne sont pas autorisés dans le secteur de l'Île Massé, route de Bray, concerné par des orientations d'aménagement et de programmation (page 11). La constructibilité des fonds de parcelles, tels que délimités dans les OAP, est conditionnée à la réalisation d'une voirie, répondant en outre aux caractéristiques générales ci-après.

- En cas de création de voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres. Tout accès direct à la RD 411 déviée est interdit.

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux. Sont en outre applicables les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, relatives à la desserte des véhicules incendie.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

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

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

a) Eaux usées - Eaux usées ^[L]_[SEP] Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. ^[L]_[SEP] En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. ^[11 SEP] Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

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

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

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

- 3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

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

*

* *

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone située au nord du château de Saint-Donain, peu équipée (sans assainissement collectif), qui a reçu un lotissement d'habitations à faible densité, lequel présente des surfaces importantes de bois et dont le caractère résidentiel doit être maintenu.

A l'occasion de la présente révision du P.L.U, les droits à bâtir ont été maintenus, pour les lots déjà construits, à une valeur proche de la surface de plancher effective, de manière à empêcher toute densification importante. Cette zone peut présenter des sites d'intérêt archéologique.

La zone constructible a été étendue, à l'occasion de la révision du P.L.U, sur une partie de la propriété du Prieuré, ainsi que sur la parcelle ZN92.

*

*

*

SECTION I

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

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - ^[SEP] Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article UC.1.2.

- La démolition d'un élément bâti du paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.

1.2 - ^[SEP] Sont soumis à conditions :

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

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

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

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

- Les constructions à usage d'habitation individuelle et leurs annexes, accolées ou non.

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

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m² de surface de plancher.

- Les éoliennes, à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture, dans la limite de hauteur prescrite à l'article 3.2.

ARTICLE UC.2 - ^[SEP] MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC.3 - ^[SEP]VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - ^[SEP] Emprise au sol.⁴

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 6 % de la superficie de la propriété.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - ^[SEP] Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de-chaussée) + 1 + Comble aménageable, avec ou sans sous-sols.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, 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 UC.1.

3.3 - ^[SEP] Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire

⁴ Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

- Toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte.

- Les marges de recul seront traitées selon les règles des articles UC.4.2 et UC.5.2 (plantation).

Aucune construction ne pourra être implantée au delà d'une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit d'annexes non affectées à un usage d'habitation, d'activité professionnelle, commerciale ou artisanale et si la hauteur totale n'excède pas 5 mètres.

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

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol, 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 UC.1.

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.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

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

Le bassin des piscines doit respecter une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

Les constructions seront implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, les marges de reculement définies ci-après :

- la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 8 mètres en cas de façade comportant des baies ;

- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m².

L'implantation en limite séparative de propriété est admise :

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U et leurs extensions ;

- dans le cas où la construction est une annexe qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle, et dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

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.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe. Cette distance est ramenée à 2 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m².

Les annexes à la construction principale, si elles n'y sont pas accolées, doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

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

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

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

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Les toitures en terrasse ne sont pas autorisées.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit sur des bâtiments visibles depuis les voies publiques.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de haies doublées ou non de grillage.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies. La hauteur totale des clôtures en dur ne devra pas excéder 2 mètres.

Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.

Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Dispositions diverses

Dans le cas des vérandas, des matériaux de couverture autres que la tuile sont autorisés, à condition que leur hauteur totale n'excède pas celle de la construction principale mesurée à l'égout du toit et qu'elles soient réalisées avec des châssis d'une couleur en harmonie avec celles de la construction principale.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet d'architecture solaire ou utilisant des techniques bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

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 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 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. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.5 - ^[SEP]TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER^[SEP] DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

- **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

- **Obligations de planter**

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

La marge de reculement prévue à l'article UC.3.3 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

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

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 80 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 - ^[1]_{SEP} STATIONNEMENT

1- Principes

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

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de 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 extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Une surface de 15 m² par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,5 mètres.

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

2 - Nombre d'emplacements

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

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

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

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret (article L151-31 du code de l'urbanisme).

Constructions à usage de logements :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

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

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, 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.

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

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

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

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

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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Il ne sera pas aménagé d'accès direct sur la RD 411.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sont en outre applicables les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, relatives à la desserte des véhicules incendie.

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

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

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UC.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

a) Eaux usées - Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ils seront disposés de manière à pouvoir être facilement accessibles, afin de permettre leur contrôle par la Commune.

Conformément à l'article L.372-3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels, et, si elle le décide, leur entretien. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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

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

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

- 3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

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

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

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

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dédiée aux lotissements récemment achevés, par la réalisation des zones 1AU du P.L.U initial.

L'objectif de ce règlement est à la fois de prendre acte de leur achèvement par un classement en zone urbaine et d'y transcrire les principales prescriptions qui les régissent.

*

*

*

SECTION I

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

1.1 - ^[SEP] Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article UD.1.2.1.

1.2 - ^[SEP] Sont soumis à conditions :

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

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

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies, ainsi que les principes de composition urbaine définis dans les orientations d'aménagement et de programmation :

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

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

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m² de surface de plancher.

- Les éoliennes, à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture, dans la limite de hauteur prescrite à l'article 3.2.

- L'aménagement (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes et leurs annexes ainsi que leur extension, dans la limite globale de 20 % de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UD.2 - ^[SEP] MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD.3 - ^[SEP]VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - ^[SEP] Emprise au sol.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :
 - 40 % de la superficie de la propriété en cas de constructions à usage de logements collectifs ou d'individuels accolés ;
 - 30 % de la superficie de la propriété en cas de constructions à usage de logements individuels et non accolés.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

3.2 - ^[SEP] Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres et 2 niveaux, soit R + 1 ou R + Comble aménageable, pour les constructions isolées à usage de logement individuel.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.3 - ^[SEP] Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Toute construction doit respecter une marge de reculement au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte.

Au droit des garages, ce retrait pourra être porté à un minimum de 7 mètres de l'alignement.

Aucune construction ne pourra être implantée au delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit

d'annexes non affectées à un usage d'habitation, d'activité professionnelle, commerciale ou artisanale et si la hauteur totale n'excède pas 5 mètres.

Cette disposition s'applique uniquement le long des rues énumérées ci-après :

- route de Barbey,
 - rue des Gravelins,
 - rue des Champs,
 - passage du Charron,
 - rue du Levant,
 - rue du Bois Galant.
- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol, 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 UD.1.

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.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

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

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à 4 mètres en cas de murs avec baies. Cependant, en cas de murs aveugles ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m², la construction respectera une distance d'au moins un mètre par rapport à la limite séparative.

- L'implantation en limite n'est autorisée que sur une seule limite séparative.

Cette disposition pourra ne pas être imposée pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe.

Cette distance est ramenée à 2 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m².

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

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

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

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

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

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

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Les toitures en terrasse sont autorisées si elles sont justifiées par l'utilisation d'une toiture végétale.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit sur des bâtiments visibles depuis les voies publiques.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Les clôtures doivent être conformes aux dispositions définies par le cahier des charges des lotissements. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.

Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Dispositions spécifiques au lotissement des Gravelins :

Sont interdits les murs pleins (y compris les palissades en panneaux préfabriqués (poteau et dalle béton notamment -).

Pour les clôtures en façade sur la route de BARBEY, deux types de clôture seront autorisées : Les solutions N°1 et 2 du PA8-6.

Pour les clôtures en façade sur la voie nouvelle, un seul type de clôture sera autorisé : La solution N°2 du PA8-6 ;

Dans ce cas les clôtures en façades sur rues seront plantées d'une haie vive de 0.8m de large constituée de végétaux listés dans l'article 13 du présent règlement.

Derrière cette haie, à 0,8 mètre de l'alignement en terrain privatif, un grillage pourra être édifié (type grillage galvanisé de préférence avec poteaux bois ou à défaut grillage plastifié vert raidi sur cornières).

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles depuis la voie publique.

Dans le cas des vérandas, des matériaux de couverture autres que la tuile sont autorisés, à condition que leur hauteur totale n'excède pas celle de la construction principale mesurée à l'égout du toit et qu'elles soient réalisées avec des châssis d'une couleur en harmonie avec celles de la construction principale.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet d'architecture solaire ou utilisant des techniques bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

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 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 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. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.5 - ^[SEP]TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER^[SEP] DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Obligations de planter :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue à l'article UD.3.3 ci-dessus, sera traitée en jardin d'agrément.

Les indications des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux espaces verts aménagés doivent être respectées dans leur principe de localisation.

Telles qu'indiquées dans les orientations d'aménagement et de programmation en cas de lotissements et opérations de constructions groupées à usage d'habitation, des aires seront traitées et aménagées en espace public engazonné, planté et équipé de jeux pour l'enfance.

Cet aménagement conditionnera la délivrance des permis de construire, conformément aux dispositions des articles L.421-6 (premier alinéa) et R.111-7 (2e alinéa), du Code de l'Urbanisme.

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

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.6 - ^[1]_{SEP} STATIONNEMENT

1- Principes

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

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de 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 extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Une surface de 15 m² par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,5 mètres.

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

2 - Nombre d'emplacements

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

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

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

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret (article L151-31 du code de l'urbanisme).

- Constructions à usage de logements :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

En outre, il sera créé des places de stationnement banalisées suivant les principes de localisation indiqués dans ce document.

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

Dispositions spécifiques au lotissement des Gravelins, de l'Achéron et du Clos du Moulin :

Un emplacement de stationnement non clos (dites places du midi) sera créé sur chaque terrain à bâtir afin de garantir la possibilité de stationnement de deux véhicules par parcelle.

Ces emplacements non clos d'une dimension de 5m x 5m, ne pourront jamais être clos en limite sur rue.

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UD.7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle

des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Sont en outre applicables les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, relatives à la desserte des véhicules incendie.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

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

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UD.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

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

L'exutoire des zones UD pourra être le plan d'eau existant en zone UH.

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

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

- 3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

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

*

* *

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone située en bordure de la déviation de la RD 411, où sont exclusivement implantés des équipements publics.

Elle fait l'objet d'un projet urbain qualitatif, élaboré dans le cadre de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme et présenté dans le projet d'aménagement et de développement durable. Cette zone peut en outre présenter des sites d'intérêt archéologique.

*

*

*

SECTION I

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

1.1 - [11] [SEP] Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- La démolition d'un élément bâti du paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.

1.2 - [11] [SEP] Sont soumis à conditions :

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

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

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

- Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure de toute nature, ainsi que les installations et ouvrages qui leur sont liés.

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

- Les logements liés au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.

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

ARTICLE UH.2 - [11] [SEP] MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH.3 - ^[1]_{SEP} VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - ^[1]_{SEP} Emprise au sol.

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

3.2 - ^[1]_{SEP} Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

- La hauteur totale des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, dans une bande de 50 mètres par rapport à l'alignement de la RD 411.

Elle ne doit pas excéder 9 mètres, par rapport au même point de référence, au-delà de la bande de 50 mètres définie ci-avant.

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

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, 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 UH.1.

3.3 - ^[1]_{SEP} Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'axe des voies de desserte lorsque celles-ci sont des voies communales, et d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 29.
- En outre, toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 411 déviée.

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

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

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

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

ARTICLE UH.4 - ^[1]_{SEP} QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

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

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

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit sur des bâtiments visibles depuis les voies publiques.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront à dominante de teintes claires (à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes).

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment, à partir soit d'un camaïeu de gris, soit des deux couleurs primaires jaune et rouge, soit d'un mélange des deux.

Les couleurs complémentaires au jaune et au rouge (respectivement le violet et le vert) pourront aussi être employées, de même que le bleu, lesquelles pourront être utilisées, mais uniquement pour souligner des éléments d'architecture (baies, moulures).

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En dehors des soubassements, l'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies. La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles, de même que les dépôts de toutes natures, seront implantés de manière à n'être pas visibles depuis les voies publiques ou bien seront dissimulés à la vue par un écran végétal composé d'essences locales choisies dans une gamme diversifiée.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet d'architecture solaire ou utilisant des techniques bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH.5 - ^{LE} TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER ^{LE} DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

• Obligations de planter

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

Une superficie au moins égale à 40 % de la propriété sera aménagée ou maintenue en espace vert engazonné et planté d'essences autochtones. Le plan d'eau existant sera conservé et (ou) aménagé.

Les aires de stationnement collectives seront plantées et paysagées, à raison d'un arbre au moins pour 100 mètres carrés de superficie consacrée à cet usage (ou quatre places de stationnement), les plantations étant judicieusement réparties sur cette surface.

Dans les espaces boisés non classés identifiés dans la zone, tout aménagement devra au préalable faire l'objet d'un relevé des arbres présents sur le site, lesquels pourront le cas échéant être abattus, sous réserve d'une replantation, en essences et densité équivalentes, à l'intérieur de la zone considérée.

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement dans la zone considérée.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UH.7 -^[1]_[SEP] DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Tout accès direct à la RD 411 déviée est interdit.

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

Sont en outre applicables les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, relatives à la desserte des véhicules incendie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UH.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

a) Eaux usées - Eaux usées ^[1]_[SEP] Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. ^[1]_[SEP]

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

Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ils seront disposés de manière à pouvoir être facilement accessibles, afin de permettre leur contrôle par la Commune.

Conformément à l'article L.372-3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels, et, si elle le décide, leur entretien. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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

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

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

- 3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

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

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

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

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit soit d'une zone maintenant équipée, et destinée à recevoir des implantations industrielles, de logistique ou de bureaux et services.

Cette zone comporte ainsi quatre secteurs :

- le secteur UXa, à l'Est du bourg, correspondant à une zone d'activités existante (les Gours des Lions) ;
- le secteur UXb, au Sud-Ouest du bourg, a fait l'objet d'une précédente modification du P.L.U, de manière à adapter le règlement à une vocation plus largement orientée vers l'activité logistique ;
- le secteur UXd, au Nord-Ouest de la commune, affecté à l'extension du parc industriel de Montereau ;
- le secteur UXe, à l'Est de la commune, affecté à la ZAC du Moulin.

*

* *

SECTION I

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

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 -  Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas visés à l'article UX.1.2.1 ci-dessous.

- Sauf pour les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation, toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge de la Seine et de l'Yonne, ainsi que des autres cours d'eau.

1.2 -  Sont soumis à conditions :

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

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

- La zone UX comporte des secteurs humides de classes 2 ou 3 (voir annexe II du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

- Les activités ayant recours au transport fluvial sont susceptibles d'être soumises à la loi sur l'eau et nécessitent l'avis du service de la police de l'eau.

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

• Dans l'ensemble de la zone :

- 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 à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises autorisées.

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

- Les constructions à usage de bureau ou de services, à usage hôtelier, à usage industriel et artisanal ou d'entrepôts commerciaux.

• En outre, dans le secteur UXa :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature nécessaires à l'aménagement d'un port fluvial.

- Les constructions à usage commercial.
- En outre, dans le secteur UXb :
 - Les constructions affectées à l'activité commerciale, à condition qu'elles soient à usage de restauration, ou à usage de services.
 - Les constructions et installations ne sont admises que si les dangers générés par l'activité peuvent être confinés à l'intérieur de la propriété concernée.
- En outre, dans le secteur UXd :
 - Les constructions, ouvrages et installations de toute nature, nécessaires à l'extension de la zone industrielle de Montereau.
- En outre, dans le secteur UXe :
 - Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles constituent une annexe des autres bâtiments et sont exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage.

ARTICLE UX.2 - ^[1]_{SEP} MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX.3 - ^[1]_{SEP} VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - ^[1]_{SEP} Emprise au sol.

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

- Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

3.2 - **Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du pied du bâtiment jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel pour les bâtiments à usage d'activités et deux niveaux (soit rez-de-chaussée plus comble), pour les logements nécessaires au gardiennage.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que les constructions à caractère exceptionnel telles que les silos.

- Par ailleurs, dans les secteurs dont l'urbanisation est justifiée par un "projet urbain" exposé dans le projet d'aménagement et de développement durable, les constructions ne pourront pas dépasser la cote 66 m NGF dans le secteur UXa et 70 m NGF dans le secteur UXb.

Cette hauteur est en outre limitée, dans le secteur UXb, à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère au nord du CR n° 9, par rapport au terrain naturel.

Toutefois, si la façade sur la RD 411 d'un bâtiment présente une longueur supérieure à 100 mètres, une hauteur maximale de 13,0 mètres sera autorisée, sous réserve d'un accompagnement paysager défini comme à l'article UX.5.2.

En secteur UXe, la hauteur des constructions nouvelles, hors édicule technique, ne doit pas excéder 15 m par rapport à la cote du sol réaménagé pour l'implantation du bâtiment.

Néanmoins, pour les constructions situées au plan de zonage, dans la zone hachurée en violet du secteur UXe, un dépassement de hauteur est autorisé avec un maximum de 24 m, hors édicule technique, sur 30% maximum de l'emprise du bâtiment et sur une emprise limitée à 30 000 m².

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas au sous secteur UXe.

- Toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins **15 mètres**, dans le secteur UXb, par rapport à l'alignement des voies existantes sur le pourtour de la zone (à l'exception de la bretelle d'accès à l'autoroute) et en retrait d'au moins 10 mètres dans les autres secteurs.

Il pourra être fait exception à ces dispositions pour les équipements collectifs, ainsi que pour les extensions dans le prolongement visuel du bâti existant sur la parcelle ou une parcelle contiguë, lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

Les marges de recul seront traitées selon les règles des articles UX.4.2 et UX.5.2 (plantation) et en outre, dans le secteur Uxb, suivant les indications portées aux documents graphiques.

L'implantation des bâtiments situés en secteur Uxb et le long de la RD 411 s'effectuera parallèlement à la déviation, et des axes de perspectives paysagères nord-sud seront conservés.

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

- A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à 5 mètres. Les façades implantées ou à planter en limite séparative doivent rester aveugles.

En secteur Uxb, l'implantation en limite n'est autorisée que sur une seule limite séparative.

Il pourra être fait exception aux dispositions ci-dessus pour les équipements collectifs, lesquels pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à la limite séparative.

- En outre, une marge de reculement spéciale de 75 mètres est imposée au droit de la zone Nc du Carreau Franc.

Cette marge sera paysagée et plantée d'essences diverses. Elle ne pourra pas être construite, mais pourra si nécessaire intégrer des voiries, des aires de stationnement ou des aménagements conçus pour l'infiltration des eaux pluviales.

Les plantations dans cette marge seront en outre continues, de manière à préserver une césure entre la ZAC et le site protégé.

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

Deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

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

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

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

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

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

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

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le secteur Uxb, la ligne principale de faîtage des bâtiments implantés le long de la RD 411 sera parallèle ou perpendiculaire à son alignement. Ailleurs, à l'exception du secteur Uxe, la ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect et d'esthétique.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit sur des bâtiments visibles depuis les voies publiques.

L'emploi exclusif du blanc pur et des teintes vives, ainsi que des couleurs fluorescentes, est interdit.

Les ouvrages techniques et autres superstructures indispensables et de faible emprise tels que : colonnes d'aération, locaux techniques, dispositifs de désenfumage, de climatisation, etc. devront s'intégrer au bâtiment et être dissimulés à la rue.

En outre, dans le secteur UXb :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront à dominante de teintes claires (à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes).

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment, à partir soit d'un camaïeu de gris, soit des deux couleurs primaires jaune et rouge, soit d'un mélange des deux.

Les couleurs complémentaires au jaune et au rouge (respectivement le violet et le vert) pourront aussi être employées, de même que le bleu, lesquelles pourront être utilisées, mais uniquement pour souligner des éléments d'architecture (baies, moulures).

Les toitures autres que les terrasses seront de teinte plus sombre que la polychromie retenue pour le bâtiment.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes, de préférence formées de grillages, doublés ou non de haies composées d'essences locales.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies. La hauteur totale des clôtures pleines ne devra pas excéder 2 mètres, éléments de portails non compris.

Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan de la clôture.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

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.

Les clôtures pleines ne sont pas autorisées en secteur UXb, sauf sur les côtés et à l'arrière du site, afin de masquer les éléments pouvant nuire à la qualité architecturale et paysagère des lieux (poubelles etc.).

L'accès devra être configuré afin de caractériser l'entrée du lot et pourra comporter des parties pleines destinées à supporter un portail, une porte d'entrée ou une enseigne. Il sera situé de telle façon que l'attente des véhicules ne s'effectue pas sur le domaine public. Il sera dimensionné en fonction du trafic induit par l'activité.

En secteur UXb, les clôtures doivent figurer à la demande de permis de construire ; les grillages seront du type rigide, maille rectangulaire et de couleur vert foncé.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou bien seront dissimulés à la vue par un écran végétal composés d'essences locales choisies dans une gamme diversifiée.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet d'architecture solaire ou utilisant des techniques bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

- Dans les secteurs dont l'urbanisation est justifiée par un "projet urbain", les enseignes et pré-enseignes afférentes aux entreprises sont autorisées mais les publicités sont interdites. Si cette obligation n'était pas respectée, la Commune engagerait une étude de Zone de Publicité Restreinte.

En outre, dans le secteur UXb située au Nord du CR n° 9 :

Les enseignes ne sont pas autorisées sur les toits.

Les enseignes indiquent uniquement la raison sociale et le signe de l'entreprise, sur les bâtiments ou dans l'emprise des terrains privés.

Les bâtiments annexes tels que garages, transformateurs, détendeurs de gaz, chaufferie, seront soit intégrés dans le bâtiment principal, soit dissimulés à la vue par un écran végétal.

Les lieux de stockage, les bennes à ordures et autres devront être protégés par des haies végétales ou des murs en harmonie avec le bâtiment principal, afin de les dissimuler depuis les voies publiques.

Les déchets et ordures seront stockés dans un local spécialisé, intégré ou non au bâtiment.

Les façades de type "quai" sont interdites sur les parties de la zone d'activités situées en vue directe depuis la RD 411.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

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

Sont applicables les dispositions de l'article 1.2.1 relatives aux zones inondables.

ARTICLE UX.5 - ^{ISEP} TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER ^{ISEP} DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Espaces boisés classés

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

- Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de stockage doivent être plantés.

Les aires de stationnement collectives seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 mètres carrés de superficie consacrée à cet usage (ou quatre places), les plantations étant judicieusement réparties sur cette surface.

En outre, dans le secteur UXb, une superficie au moins égale à 10 % de la propriété sera aménagée ou maintenue en espace vert engazonné et planté d'essences autochtones, au Sud du

chemin rural n° 9. Cette superficie est portée à 20 % de la propriété, pour les lots aménagés au Nord du chemin rural n° 9.

En secteur UXe une superficie au moins égale à 10% de la propriété fera l'objet d'un aménagement paysager (comprenant espaces verts, plantations ou bassins de rétention) ou maintenue en espace vert et planté.

Une bande verte paysagée sera aménagée le long de la RD 411, qui constituera une zone de protection visuelle entre la zone urbanisée et la zone d'activité, pour mettre en valeur cette voie publique, en développant un ensemble végétal structurant, fort en caractère et en aspect visuel.

Cette bande verte sera composée de mouvements de terrains (talus et noues) d'une hauteur maximale de 2 mètres, enherbés et végétalisés, sur une bande de 40 mètres de large par rapport à l'alignement de la RD 411. Elle comportera des plantations d'arbres remarquables en alignement, de haies, bosquets, arbres isolés, choisies parmi des essences locales, suivant une densité végétale croissante depuis l'entrée de la ZAC vers l'espace protégé des Taupes".

En secteur UXe, cette bande verte paysagée sera composée de mouvements de terrains (merlon et noues pouvant accueillir bassins de rétention, cheminements techniques, parking paysager et accès pompier) d'une hauteur moyenne de 3 m pouvant diminuer à 1 m minimum en limite de propriété et augmenter à 5 m maximum, sur une bande de 5 m minimum.

Pour les arbres de haute tige prévus dans cette bande, il est recommandé qu'ils soient plantés, exempts de toute pathologie, en densité suffisante et déjà formés pour pouvoir composer plus rapidement un masque végétal efficient.

En outre, dans le secteur UXa situé au Sud de la RD 411, la clôture de la propriété sera doublée d'une haie champêtre composée d'essences locales. Sur les linéaires Ouest, Nord et Sud, cette haie sera doublée de plantations d'arbres d'alignement de haute tige (tels que peupliers, platanes, tilleuls).

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

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.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.6 - ^[1]_{SEP} 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 comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

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

En dehors du secteur UXe, chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

En dehors du secteur UXe, une surface de 15 m² par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,5 mètres.

Dans le secteur UXe, chaque place de stationnement aura une surface minimum de 12,5 m².

2 - Nombre d'emplacements

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

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

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret (article L151-31 du code de l'urbanisme).

Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, 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 industriel et artisanal :

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.

Pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

- Constructions à usage de bureaux :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.

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 m² pour 100 m² de 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 m² pour 100 m² de surface de plancher doit être aménagé.

Construction à usage d'entrepôt commercial :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Au delà de 200 m² de surface de plancher, il sera créé de 1 à 4 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher supplémentaire de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (par exemple depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 200 mètres carrés dans une même construction.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Hôtels, restaurant, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de salle de restaurant, de jeux, de dancing, etc.
- 3 places de spectacle.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX.7 - [11] [SEP] DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures, et être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Cette dernière condition n'est pas applicable dans le secteur UXa, concerné par un "projet urbain" dans le PLU initial.

D'autre part, le secteur UXb fera l'objet d'aménagements en "circulations douces", d'une emprise qui pourra être inférieure à 8 mètres, conformément aux principes de liaison indiqués aux documents graphiques.

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

Sont en outre applicables les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, relatives à la desserte des véhicules incendie.

Il ne sera pas aménagé d'accès routiers nouveau sur la RD 411, pour les zones UXa et UXb, en dehors des carrefours giratoires existants ou à créer, aux extrémités de la déviation.

Des liaisons en "circulations douces", entre le village et le secteur UXb, pourront cependant être autorisées.

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

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UX.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

a) Eaux usées - Eaux usées [11] [SEP] Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. [11] [SEP]

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

Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ils seront disposés de manière à pouvoir être facilement accessibles, afin de permettre leur contrôle par la Commune.

Conformément à l'article L.372-3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels, et, si elle le décide, leur entretien.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

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

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

Toutes les eaux de ruissellement, autres que de toiture et notamment des voies routières, devront subir un traitement préalable. En outre, dans le secteur UXb, les eaux pluviales seront soit dirigées vers des équipements drainants, aménagés en limite de zone, soit infiltrées ou stockées sur les parcelles privatives.

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

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

Dans le secteur UXe, affecté exclusivement au projet de la ZAC du Moulin, la gestion des eaux pluviales est limitée à 1l/s/ha à l'échelle du secteur.

- 3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

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

gestionnaires. Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

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

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone recouvre les emprises relatives à l'activité réservée au service public autoroutier. Elle correspond à l'ensemble du domaine public de l'autoroute A 5.

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

*

*

*

SECTION I

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

1.1 - ^[SEP] Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne figurent pas à l'article UR.1.2.1 ci-après.

1.2 - ^[SEP] Sont soumis à conditions :

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

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

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

- Les équipements, occupations du sol et activités à condition qu'ils soient nécessaires à la construction, l'exploitation, l'entretien de ou des infrastructures autoroutières, y compris les installations commerciales nécessaires au service de l'usager.

- Les constructions à usage d'activités de toute nature ne sont admises que si elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis à vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102, du 19 mai 1999 (annexé au présent règlement).

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

ARTICLE UR.2 - ^[SEP] MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UR.3 - ^[L]_[SEP] VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - ^[L]_[SEP] Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - ^[L]_[SEP] Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

3.3 - ^[L]_[SEP] Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation autoroutière doivent être implantées à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

La constructibilité et la publicité de chaque côté de la zone UR sont réservées à l'autoroute hors agglomération : aucun permis de construire d'une construction destinée à l'habitation ne peut être accordée à moins de 100 mètres de l'axe de l'autoroute.

Enfin, aucune enseigne, pré-enseigne ou publicité n'est admise hors agglomération à moins de 200 mètres, et en agglomération à moins de 40 mètres de revêtement de chaque chaussée.

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

1 - Pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public :

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

2 - Pour les autres constructions :

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

ARTICLE UR.4 - ^[L]_[SEP] QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Pour leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion :

Pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

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

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

Sont en outre applicables les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, relatives à la desserte des véhicules incendie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UR.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

À l'exception des installations nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, aucune autorisation ne peut être accordée pour la pose, à l'intérieur des emprises des autoroutes, de canalisations aériennes ou souterraines, longitudinales de quelque nature que ce soit.

Des dérogations peuvent toutefois être accordées par arrêté préfectoral ou le cas échéant, interpréfectoral si plusieurs départements sont concernés pour des canalisations souterraines dans les cas exceptionnels où toute autre solution serait impossible pour leur passage et sous réserve que leur implantation ne soit pas de nature à faire obstacle à des améliorations de l'autoroute ou à les rendre plus onéreuses.

Les traversées aériennes peuvent être autorisées sous réserve qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur et qu'aucun support ne soit implanté dans les emprises de l'autoroute ni qu'aucun point d'une canalisation ne soit à moins de 8 mètres au-dessus du sol de l'autoroute.

Les canalisations autres que les lignes électriques aériennes doivent emprunter les ouvrages d'art existants ; en cas d'impossibilité, les dispositions imposées pour la traversée sont précisées dans chaque cas d'espèce par l'arrêté d'autorisation.

Les canalisations franchissant une autoroute et préexistantes à la construction de celle-ci doivent être modifiées en conformité des dispositions qui précèdent.

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

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

*

* *

TITRE II

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de l'emprise utilisée par la S.N.C.F pour l'exploitation du chemin de fer et notamment la ligne du TGV sud-ouest. Cette vocation doit être maintenue.

*

*

*

SECTION I

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

1.1 - ^[1]_{SEP} Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne figurent pas à l'article UY.1.2.1 ci-après.

1.2 - ^[1]_{SEP} Sont soumis à conditions :

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

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

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

- Les constructions, installations, dépôts, classés ou non au titre de la loi n° 76.663 du 16 juillet 1976, s'ils sont utiles ou nécessaires au fonctionnement et développement du service public ferroviaire.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont strictement nécessaires à la sécurité du service public ; ainsi que l'aménagement et l'extension des habitations existantes.

- Les constructions, installations, dépôts, classés ou non au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 et qui, bien que n'étant pas strictement nécessaires à l'exploitation du service public, font l'objet d'une autorisation d'occupation de la part de l'exploitant, sous réserve que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage et que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

- 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.

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

ARTICLE UY.2 - ^[1]_{SEP} MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UY.3 - ^[11]_{SEP} VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - ^[11]_{SEP} Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - ^[11]_{SEP} Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurées au-dessus du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de la toiture.

3.3 - ^[11]_{SEP} Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

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

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

ARTICLE UY.4 - ^[11]_{SEP} QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.5 - ^[1]_{SEP} TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER^[1]_{SEP} DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.6 - ^[1]_{SEP} 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.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UY.7 -^[1]_{SEP} DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Sont en outre applicables les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, relatives à la desserte des véhicules incendie.

D'une façon générale, à l'intérieur de la zone, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,5 mètres de largeur.

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

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UY.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

a) Eaux usées - Eaux usées ^[1]_{SEP} Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. ^[1]_{SEP}

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

Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ils seront disposés de manière à pouvoir être facilement accessibles, afin de permettre leur contrôle par la Commune.

Conformément à l'article L.372-3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels,

et, si elle le décide, leur entretien. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

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

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

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

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

- 3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

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

*

*

*

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET AUX ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

• Le présent titre s'applique aux zones suivantes :

- | | |
|--------------|---|
| - Zone 1 AU | d'extension urbaine à vocation principale de logement |
| - Zone 2 AU | d'extension urbaine différée, à vocation principale de logement |
| - Zone 2 AUx | d'extension urbaine différée à vocation principale d'activités touristiques |
| - Zone A | naturelle agricole |
| - Zone N | naturelle protégée |

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (ZAC, lotissement ou ensembles de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Son urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs internes nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément aux schémas de composition présentés dans les "orientations d'aménagement et de programmation".

Les renforcements et les extensions de réseaux extérieurs à l'opération, rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6, L332-11-1 et L.332-15 du code de l'urbanisme.

Le règlement tend essentiellement à reconduire les principales caractéristiques de la trame parcellaire comme de la densité construite des lotissements situés à proximité, et à assurer une bonne liaison de cette urbanisation avec le bourg ancien, ainsi que son intégration dans le site vis-à-vis des espaces naturels environnants.

L'urbanisation de cette zone sera réalisée selon les principes définis notamment dans les « orientations d'aménagement » du plan local d'urbanisme.

Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- gérer la transition urbaine et paysagère avec les quartiers périphériques,
- favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables, y compris avec les quartiers périphériques,
- optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite.

*

* *

SECTION I

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

1.1 - ^[1]_{SEP} Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article 1AU.1.2.1.

1.2 - ^[1]_{SEP} Sont soumis à conditions :

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

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

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies, ainsi que les principes de composition urbaine définis dans les orientations d'aménagement et de programmation :

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

- Les lotissements au sens des articles L442-1 et R442-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, à condition :

. que chaque opération porte soit sur la totalité d'un ou plusieurs secteurs, soit sur une superficie représentant au moins un hectare dans le ou les secteurs concernés, s'il s'agit d'une première opération, aucune superficie minimale n'étant imposée ensuite.

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

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m² de surface de plancher.

- Les éoliennes, à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture, dans la limite de hauteur prescrite à l'article 3.2.

ARTICLE 1AU.2 - ^[1]_{SEP} MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU.3 - ^[1]_{SEP} VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - ^[1]_{SEP} Emprise au sol.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :
 - 40 % de la superficie de la propriété dans les secteurs de maisons en bande définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
 - 30 % de la superficie de la propriété dans les secteurs disposés en îlot ouvert.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

3.2 - ^[1]_{SEP} Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres et 2 niveaux, soit R + 1 ou R + Comble aménageable.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.3 - ^[1]_{SEP} Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- En l'absence d'indications définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, toute construction doit respecter une marge de reculement au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte.

Au droit des garages, ce retrait pourra être porté à un minimum de 7 mètres de l'alignement.

- Le long de la RD 411, les constructions doivent en outre s'implanter à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux constructions qui les jouxtent.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

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

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à 4 mètres en cas de murs avec baies. Cependant, en cas de murs aveugles ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m², la construction respectera une distance d'au moins un mètre par rapport à la limite séparative.

- En l'absence d'indications définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, l'implantation en limite n'est autorisée que sur une seule limite séparative.

Cette disposition pourra ne pas être imposée pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe.

Cette distance est ramenée à 2 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m².

ARTICLE 1AU.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

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

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

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation : les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures en terrasse sont autorisées sans conditions de performances énergétiques pour les constructions autres que d'habitation.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur soit de la tuile vieillie, soit de bacs-acier laqués de couleur analogue.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit sur des bâtiments visibles depuis les voies publiques.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Les clôtures doivent être conformes aux dispositions définies par le cahier des charges des lotissements. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.

Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles depuis la voie publique.

Dans le cas des vérandas, des matériaux de couverture autres que la tuile sont autorisés, à condition que leur hauteur totale n'excède pas celle de la construction principale mesurée à l'égout du toit et qu'elles soient réalisées avec des châssis d'une couleur en harmonie avec celles de la construction principale.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet d'architecture solaire ou utilisant des techniques bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

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 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 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. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.5 - ^L_{SEPI} TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER^L_{SEPI} DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Obligations de planter :

Les aires de stationnement en surface seront pourvues d'un accompagnement planté et paysagé.

La marge de reculement prévue à l'article 1AU.3.3 ci-dessus, sera traitée en jardin d'agrément.

Les indications des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux espaces verts aménagés doivent être respectées dans leur principe de localisation.

Telles qu'indiquées dans les orientations d'aménagement et de programmation en cas de lotissements et opérations de constructions groupées à usage d'habitation, des aires seront traitées et aménagées en espace public engazonné, planté et équipé de jeux pour l'enfance.

Cet aménagement conditionnera la délivrance des permis de construire, conformément aux dispositions des articles L.421-6 (premier alinéa) et R.111-7 (2e alinéa), du Code de l'Urbanisme.

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

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol par propriété.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

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

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de 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 extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Une surface de 15 m² par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,5 mètres.

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

2 - Nombre d'emplacements

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

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

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

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret (article L151-31 du code de l'urbanisme).

- Constructions à usage de logements :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement. En outre, dans les orientations d'aménagement et de programmation, il sera créé des places de stationnement banalisées suivant les principes de localisation indiqués dans ce document.

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

- Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sont applicables les principes de localisation, d'affectation et de fonctionnement de voirie définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La réalisation des voiries devra réserver une emprise nécessaire aux circulations agricoles.

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

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

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

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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Sont en outre applicables les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, relatives à la desserte des véhicules incendie.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

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

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE 1AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

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

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

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

• 3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

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

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée au développement à moyen terme de la commune.

Son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision, dans le cadre de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, suivant les principes présentés dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Elle comporte un secteur 2AUh, qui correspond à une extension possible des équipements collectifs de la zone UH.

L'urbanisation des différents secteurs de la zone 2AU ne sera autorisée qu'après la date de validité du SDRIF.

*

*

*

SECTION I

ARTICLE 2AU.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 - ^[SEP] Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article 2AU.1.2, et notamment :

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.

1.2 - ^[SEP] Sont soumis à conditions :

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments d'exploitation agricole à condition qu'ils soient aisément démontables.
- 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, ainsi que leurs annexes.

ARTICLE 2AU.2 - ^[SEP] MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU.3 - ^[SEP] VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - ^[SEP] Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - [11] [SEP] Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

3.3 - [11] [SEP] Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long de la RD 411, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

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

Il n'est pas fixé de règle compte tenu de la vocation de la zone.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE 2AU.4 - [11] [SEP] QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.5 - [11] [SEP] TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER [11] [SEP] DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

• Plantations

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 - ^[1]_{SEP} STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 2AU.7 - ^[1]_{SEP} DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUx.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser qui

correspond à une extension possible des entreprises existantes dans la zone UXb. L'urbanisation de ce secteur ne sera autorisée qu'après la date de validité du SDRIF.

*

*

*

SECTION I

ARTICLE 2AUx.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 - ^[L]_[SEP] Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article 2AUx.1.2.

1.2 - ^[L]_[SEP] Sont soumis à conditions :

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

- Les installations diverses nécessaires au fonctionnement des carrières autorisées dans la zone ou adjacentes, y compris bandes transporteuses, voies d'accès, installations portuaires, bassins de décantation, etc. pour une durée qui ne devra pas excéder celle desdites exploitations.

- Les affouillements et exhaussements du sol définis aux articles R421-19 k) et R421-23 f) du code de l'urbanisme, ainsi que les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), au sens du décret n° 2014-1501 du 12 décembre 2014, dans l'emprise concernée.

- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des équipements d'infrastructure.

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

ARTICLE 2AUx.2 - ^[L]_[SEP] MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AUx.3 - ^[L]_[SEP] VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - ^[L]_[SEP] Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - ^[11]_{SEP} Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

3.3 - ^[11]_{SEP} Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle compte tenu de la vocation de la zone.

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

Il n'est pas fixé de règle compte tenu de la vocation de la zone.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE 2AUX.4 - ^[11]_{SEP} QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUX.5 - ^[11]_{SEP} TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER^[11]_{SEP} DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

• Plantations

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUx.6 - ^[1]_{SEP} STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 2AUx.7 - ^[1]_{SEP} DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUx.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE IV

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 élevée 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 ou écologique qui leur est indispensable.

Cette zone comporte cinq secteurs :

- le secteur A1 proprement dit, affectée aux exploitations de culture ou d'élevage,
- le secteur A2, où sont en outre autorisées les exploitations de carrières, en application de l'article R151-34-2 du Code de l'Urbanisme,
- le secteur A c, reprend les parties cultivées du périmètre couvert par la protection de deux sites biologiques ;
- le secteur Ae, qui identifie les secteurs protégés au titre de la ressource en eau (les anciennes *barrettes* de champs captant).
- le secteur Ap, qui identifie les zones AU2 du PLU initial localisées à l'est du village, et qui doit rester non construit.

Le secteur Ae représente un espace naturel qui doit être protégé de toute urbanisation en raison des gîtes aquifères qui y sont identifiés.

Les secteurs Ae sont aussi concernés, en tout ou partie, par des « zones humides à enjeux » définies dans le porteur à la connaissance de Seine-et-Marne Environnement.

La zone A identifie des fermes au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, alinéa 2 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° *Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

2° *Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*

* *

SECTION I

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

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - ^[1]_{SEP} Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article A.1.2, et notamment :

- Toute nouvelle urbanisation, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 ha, à l'exception des bâtiments à destination agricole.
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation de l'Yonne, les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel. Toute forme de remblaiement y est interdite.
- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis à vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102, du 19 mai 1999 (annexé au présent règlement).
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- Sauf pour les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation, toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge de la Seine et de l'Yonne, ainsi que des autres cours d'eau.

1.2 - ^[1]_{SEP} Sont soumis à conditions :

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

- La zone A comporte des secteurs humides de classes 2 ou 3 (voir annexe II du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.
- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.
- Les activités ayant recours au transport fluvial sont susceptibles d'être soumises à la loi sur l'eau et nécessitent l'avis du service de la police de l'eau.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations diverses nécessaires au fonctionnement des carrières autorisées dans la zone ou adjacentes, y compris bandes transporteuses, voies d'accès, installations portuaires, bassins de décantation, etc. pour une durée qui ne devra pas excéder celle desdites exploitations.

- Les affouillements et exhaussements du sol définis aux articles R421-19 k) et R421-23 f) du code de l'urbanisme, ainsi que les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), au sens du décret n° 2014-1501 du 12 décembre 2014, dans l'emprise concernée.

- Les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

- 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.

Cette disposition concerne le secteur Ae, déjà protégé au titre des gîtes aquifères, ainsi que les terrains identifiés en zones humides de classe 2 dans les plans de zonage.

A - En dehors des territoires soumis à des risques d'inondation délimités au document graphique n° 5.D.3 :

A.1 - Dans les secteurs A1 et A2 :

- 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.

- Pour la destination exploitation agricole et forestière, et sous condition de SMA (surface minimale d'assujettissement) :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, mais à condition que ces dernières s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer et en utilisant le même accès routier.

- Pour la destination « habitation » et sous condition de SMA (surface minimale d'assujettissement) :

Le logement et l'hébergement, à condition que ces derniers soient nécessaires aux exploitations agricoles, intégrés aux bâtiments existants ou qu'ils s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer et en utilisant le même accès routier.

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'aménagement et l'extension ainsi que les annexes, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol et dans la limite de la hauteur des bâtiments existants, des habitations existantes, lors de l'approbation du présent P.L.U, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Dans le secteur A1 du Retour d'Eau : tous travaux et aménagements permettant une remise en état agricole du site.

A.2 - En outre, dans le secteur A 2 :

L'ouverture des carrières, ainsi que les constructions et installations y afférentes, à condition que l'autorisation d'ouverture permette la réutilisation du territoire exploité pour une remise en état agricole totale, ou d'espaces naturels et de loisirs, ou d'espaces naturels.

Cette remise en état devra se faire par tranches successives au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation. Les terres de découvertes devront être décapées et stockées séparément suivant les modalités assurant la qualité de la remise en état agricole.

A.3 - Dans les secteurs A1 et A2 :

• **Pour les fermes identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les changements de destination suivants sont autorisés**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- industrie, artisanat, à l'exception des activités de transport (nuisances, sécurité),
- commerce, à l'exclusion des casses-automobiles,
- entrepôts (hivernage ou garage de caravanes, camping-cars, etc.),
- bureaux,
- logements : avec une surface de plancher maximale par secteur (300 m2) et une taille minimale pour les logements (45 m2),
- hébergement hôtelier,
- constructions et installations à usage d'équipements collectifs.

Sous les réserves suivantes :

- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers,
- satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve de 120 m3, existante ou à la charge du demandeur),
- respecter les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments.

A.4 - Dans les secteurs A c et Ap :

- Aucune occupation ou utilisation du sol, relevant du droit de l'urbanisme, n'est admise.

A.5 - Dans le secteur A e :

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

B - dans les territoires soumis à des risques d'inondation délimités au document graphique n° 5.D.3 :

• Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de l'**Yonne** et délimités au document graphique n° 5.D.3, les occupations et utilisations du sol autorisées au paragraphe 2 - A ci-dessus sont soumises aux conditions définies par l'arrêté préfectoral 94.DAE.1.URB n° 96 en date du 7 décembre 1994, modifié par arrêté 95.DAE.1.URB n° 63 en date du 18 mai 1995, qui a qualifié de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables de la vallée de l'Yonne. A savoir :

- 1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables :

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

. l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des

eaux ;

. les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1910, prise comme crue de référence.

Par ailleurs les sous-sols sont interdits. Le premier niveau de plancher de toutes constructions qui peuvent être autorisées sera placé au moins à 0,20 m au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matière encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

- 2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zones A ou B) :

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A figurant aux plans annexes et les secteurs B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 m lors de la crue de référence. Dans ces zones, toute construction nouvelle ou extension de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

. les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisées ; notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire ;

. les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux ;

. tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés ;

. les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation ;

. les constructions et aménagement en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

- 3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence :

a) Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe 1 ci-dessus.

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- . l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées;
- . les travaux, constructions, ouvrages et aménagement autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

- Dans les territoires soumis à des risques d'inondation **de la Seine** et délimités au document graphique n° 5.D.3, les occupations et utilisations du sol autorisées au paragraphe 2- A ci-dessus sont soumises aux dispositions ci-après :

- 1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables :

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- . l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
- . les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des plus hautes eaux connues (PHEC).

Par ailleurs les sous-sols sont interdits. Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au-dessus du niveau atteint par les plus hautes eaux connues.

Les plantations doivent être composées uniquement d'arbres de haute tige largement espacés. Les clôtures seront uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelet.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matière encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

- 2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts :

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones figurant aux plans annexés où la hauteur de submersion est supérieure à 1 m. par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues. Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- . les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire ;
- . les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- . les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux ;
- . tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement

urbanisés ;

- . les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation ;
- . les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

- 3 - Prescriptions applicables dans les zones de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues :

a) Dans les secteurs urbanisés de ces zones, les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au § 1 ci-dessus (prescriptions applicables à toutes les zones inondables) ;

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

. l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées;

. les travaux, constructions, ouvrages et aménagement autorisés au paragraphe 2 ci-dessus (prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts).

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites. Enfin, les plus hautes eaux connues sont les niveaux atteints lors de la crue de 1955.

ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 -  Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - ^[11]_[SEP] Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

3.3 - ^[11]_[SEP] Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'A5, et en retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 411.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ni aux réseaux d'intérêt public.

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

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

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à 4 mètres en cas de murs avec baies. Cependant, en cas de murs aveugles, ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m², la construction respectera une distance d'au moins un mètre par rapport à la limite séparative.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE A.4 - ^[11]_[SEP] QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sont applicables les dispositions de l'article 1.2.1 relatives aux zones inondables.

ARTICLE A.5 - ^[11]_[SEP] TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER^[11]_[USEP] DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Espaces boisés classés

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

- Plantations

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

Après exploitation, les boisements existants dans le secteur A 2 dit du Bois de Marolles seront rétablis à leur emplacement initial.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - ^[11]_{SEP} STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.7 - ^[11]_{SEP} DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Le secteur A2 continuera de se desservir par voie fluviale à 70% et par voie routière à 30%.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. ^[11]_[SEP]

Sont en outre applicables les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, relatives à la desserte des véhicules incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. ^[11]_[SEP]

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Il ne sera pas aménagé d'accès direct sur la RD 411.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

a) Eaux usées - Eaux usées ^[11]_[SEP] Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. ^[11]_[SEP]

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

Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ils seront disposés de manière à pouvoir être facilement accessibles, afin de permettre leur contrôle par la Commune.

Conformément à l'article L.372-3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels, et, si elle le décide, leur entretien.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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

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

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

- 3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

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

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

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE V

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 et notamment les vastes espaces boisés. Cette zone peut présenter des sites d'intérêt archéologique.

Cette zone comporte cinq secteurs :

- le secteur N, correspondant aux espaces naturels protégés (protection totale) ;
- le secteur N a, correspondant au parc du château de St-Donain et de Motteux ;
- le secteur N c, reprend le périmètre couvert par la protection de deux sites biologiques ;
- le secteur N d, qui correspond à un projet de port fluvial sur le site du Bois de Marolles ;
- le secteur Ne, qui identifie les secteurs protégés au titre de la ressource en eau.

Ce dernier secteur représente un espace naturel qui doit être protégé de toute urbanisation en raison des gîtes aquifères qui y sont identifiés.

Les secteurs N, Nc, Nd et Ne sont concernés, en tout ou partie, par des « zones humides à enjeux » définies dans le porter à la connaissance de Seine-et-Marne Environnement.

*

* *

SECTION I

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

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - ^[L]_{SEP} Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article N.1.2, et notamment :

- Toute nouvelle urbanisation, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, à l'exception des bâtiments à destination agricole.
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation de l'Yonne, les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel. Toute forme de remblaiement y est interdite.
- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis à vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102, du 19 mai 1999 (annexé au présent règlement).
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- Sauf pour les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation, toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge de la Seine et de l'Yonne, ainsi que des autres cours d'eau.

1.2 - ^[L]_{SEP} Sont soumis à conditions :

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

- La zone N comporte des secteurs humides de classes 2 ou 3 (voir annexe II du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

- Les activités ayant recours au transport fluvial sont susceptibles d'être soumises à la loi sur l'eau et nécessitent l'avis du service de la police de l'eau.

• Concernant la zone traversée par le gazoduc les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes (arrêté préfectoral n° 16 DCSE SERV 83 du 9 mai 2016) :

A - Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont suivantes, en fonction des zones d'effets :

- Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est

subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

B - Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

C - Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

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

- Les installations diverses nécessaires au fonctionnement des carrières autorisées dans la zone ou adjacentes, y compris bandes transporteuses, voies d'accès, installations portuaires, bassins de décantation, etc. pour une durée qui ne devra pas excéder celle desdites exploitations.
- Les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
- 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.

Cette disposition concerne la zone N, ainsi que les secteurs Nc, Nd et Ne, lesquels sont par ailleurs inconstructibles au regard des protections d'espaces boisés classés ou par la loi paysage, ainsi que les terrains identifiés en zones humides de classe 2 dans les plans de zonage.

A – Dans l'ensemble de la zone mais en dehors des territoires soumis à des risques d'inondation délimités au document graphique n° 5.D.3 :

- 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 à l'exploitation agricole ou forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, mais à condition que ces dernières s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer et en utilisant le même accès routier.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'extension ainsi que les annexes, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol et dans la limite de la hauteur des bâtiments existants, des habitations existantes, lors de l'approbation du présent P.L.U, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

• **Dans le secteur N a :**

- L'aménagement (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes et leurs annexes ainsi que leur extension, dans la limite globale de 20 % de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du présent P.L.U.

- **Dans le secteur N c :**

- Aucune occupation ou utilisation du sol, relevant du droit de l'urbanisme, n'est admise.

- **Dans le secteur N d :** sous réserve de leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'aménagement d'un port fluvial de plaisance et la construction d'une capitainerie. Celle-ci sera réalisée exclusivement au droit des constructions existantes et sa surface n'excédera pas 200 m² d'emprise au sol, dans la limite de hauteur des bâtiments existants.

- L'aménagement (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

- **Dans le secteur N e :**

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

B - dans les territoires soumis à des risques d'inondation délimités au document graphique n° 5.D.3 :

- Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de l'**Yonne** et délimités au document graphique n° 5.D.3, les occupations et utilisations du sol autorisées au paragraphe 2 - A ci-dessus sont soumises aux conditions définies par l'arrêté préfectoral 94.DAE.1.URB n° 96 en date du 7 décembre 1994, modifié par arrêté 95.DAE.1.URB n° 63 en date du 18 mai 1995, qui a qualifié de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables de la vallée de l'Yonne. A savoir :

- 1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables :

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
- les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1910, prise comme crue de référence.

Par ailleurs les sous-sols sont interdits. Le premier niveau de plancher de toutes constructions qui peuvent être autorisées sera placé au moins à 0,20 m au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matière encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

- 2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zones A ou B) :

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A figurant aux plans annexes et les secteurs B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 m lors de la crue de référence. Dans ces zones, toute construction nouvelle ou extension de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- . les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisées ; notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire ;

- . les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux ;

- . tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés ;

- . les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation ;

- . les constructions et aménagement en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

- 3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 m lors de la crue de référence :

a) Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe 1 ci-dessus.

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- . l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées;
- . les travaux, constructions, ouvrages et aménagement autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

- Dans les territoires soumis à des risques d'inondation **de la Seine** et délimités au document graphique n° 5.D.3, les occupations et utilisations du sol autorisées au paragraphe 2- A ci-dessus sont soumises aux dispositions ci-après :

- 1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables :

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- . l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
- . les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des plus hautes eaux connues (PHEC).

Par ailleurs les sous-sols sont interdits. Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au-dessus du niveau atteint par les plus hautes eaux connues.

Les plantations doivent être composées uniquement d'arbres de haute tige largement espacés. Les clôtures seront uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelet.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matière encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

- 2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts :

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones figurant aux plans annexés où la hauteur de submersion est supérieure à 1 m. par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues. Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes

sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

. les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire ;

. les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;

. les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux ;

. tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés ;

. les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation ;

. les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

- 3 - Prescriptions applicables dans les zones de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues :

a) Dans les secteurs urbanisés de ces zones, les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au § 1 ci-dessus (prescriptions applicables à toutes les zones inondables) ;

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

. l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées ;
. les travaux, constructions, ouvrages et aménagement autorisés au paragraphe 2 ci-dessus (prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts).

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites. Enfin, les plus hautes eaux connues sont les niveaux atteints lors de la crue de 1955.

ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.3 - ^[1]_{SEP} VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - ^[1]_{SEP} Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - ^[1]_{SEP} Hauteur maximale des constructions

1 - Les constructions, à l'exception des extensions ou aménagements de bâtiments existants, doivent respecter les règles suivantes :

La hauteur totale de façade ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel.

Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables sera limité à 2, soit R + 1 ou R + Comble aménageable.

2 - Dans le cas d'extension de bâtiment existant, la hauteur totale à respecter ne devra pas dépasser celle de ce bâtiment.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.3 - ^[1]_{SEP} Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte.

Cette règle n'est pas applicable à l'aménagement ou aux extensions des bâtiments existants.

Pour l'implantation de postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement sur l'alignement des voies.

- Toute construction doit en outre s'implanter en retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'A5, et en retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 411.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ni aux réseaux d'intérêt public.

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

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

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Dans le cas des vérandas, des matériaux de couverture autres que la tuile sont autorisés, à condition que leur hauteur totale n'excède pas celle de la construction principale mesurée à l'égout du toit et qu'elles soient réalisées avec des châssis d'une couleur en harmonie avec celles de la construction principale.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet d'architecture solaire ou utilisant des techniques bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sont applicables les dispositions de l'article 1.2.1 relatives aux zones inondables.

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

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

- **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- **Plantations**

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 - ^[1]_{SEP} 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.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N.7 - ^[1]_{SEP} DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Il ne sera pas aménagé d'accès direct sur la RD 411. Les chemins de halage ne peuvent servir de voie de désenclavement aux parcelles situées en rive de Seine.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. ^[1]_{SEP}

Sont en outre applicables les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, relatives à la desserte des véhicules incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. ^[1]_{SEP}

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que toute extension de construction, qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

a) Eaux usées - Eaux usées ^[1]_{SEP} Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. ^[1]_{SEP}

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ils seront disposés de manière à pouvoir être facilement accessibles, afin de permettre leur contrôle par la Commune.

Conformément à l'article L.372-3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels, et, si elle le décide, leur entretien.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

- 3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

*

* *

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.152-7 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

3 - EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués ^[L]_[SEP]

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ^[L]_[SEP]

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ^[L]_[SEP]

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ^[L]_[SEP]

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont argumenté le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation

n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.^[SEP] Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

7 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts 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.

9 - TYPES D'ANNEXES

- annexes : construction accolée ou non à une construction principale.
- piscine,
- garages : aire de stationnement couverte et fermée.
- vérandas : volume comportant une majorité de surfaces vitrées et attenant au bâtiment principal.

Un garage, un abri de jardin, un car-port, un abri-bois, un préau... peuvent être considérés comme une annexe car ils ont un caractère accessoire et (ou) une autre fonction que celle de l'habitation.

Une véranda est davantage une extension de l'habitation principale car elle en a le même « usage » et est directement connectée à elle (pas simplement accolée) par une liaison (ouverture) avec l'habitation.

*

*

*

ANNEXE I
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE
COUVERT PAR LE P.L.U.

Article L153-11

L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Article L424-1

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les textes du règlement national d'urbanisme

Article L111-1

Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article R111-1

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article ^[L.]~~L.~~^[SEP.] 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

PARTICIPATIONS

ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres, mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1° a) Abrogé
- b) Abrogé
- c) Abrogé
- d) Abrogé

e) Abrogé

2° a) Abrogé ;

b) Abrogé

c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Lorsque l'autorisation de construire a pour objet l'implantation des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dont la situation ou l'importance rend nécessaires des moyens de détection militaires supplémentaires, ces moyens constituent un équipement public exceptionnel au sens du premier alinéa. Le montant de la contribution est fixé par convention par l'autorité militaire.

ARTICLE L.332-9

Abrogé.

ARTICLE L. 332-11-1

Abrogé.

ARTICLE L. 332-11-2

Abrogé.

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

*

*

LA TAXE D'AMENAGEMENT

ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du 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.

Pour information : NORMES MINIMALES HLM			
type	Nb pièces	surface mini. neuf	surface mini. rénovation
T 1	1	30 m ²	27 m ²
T 2	2	46m ²	41m ²
T 3	3	60m ²	54m ²
T 4	4	73m ²	66m ²
T 5	5	88m ²	79m ²
T 6	6	99m ²	89m ²
T 7	7	114m ²	103m ²

JORF n°0274 du 25 novembre 2016
texte n° 51

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR: LHAL1622621A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à

la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

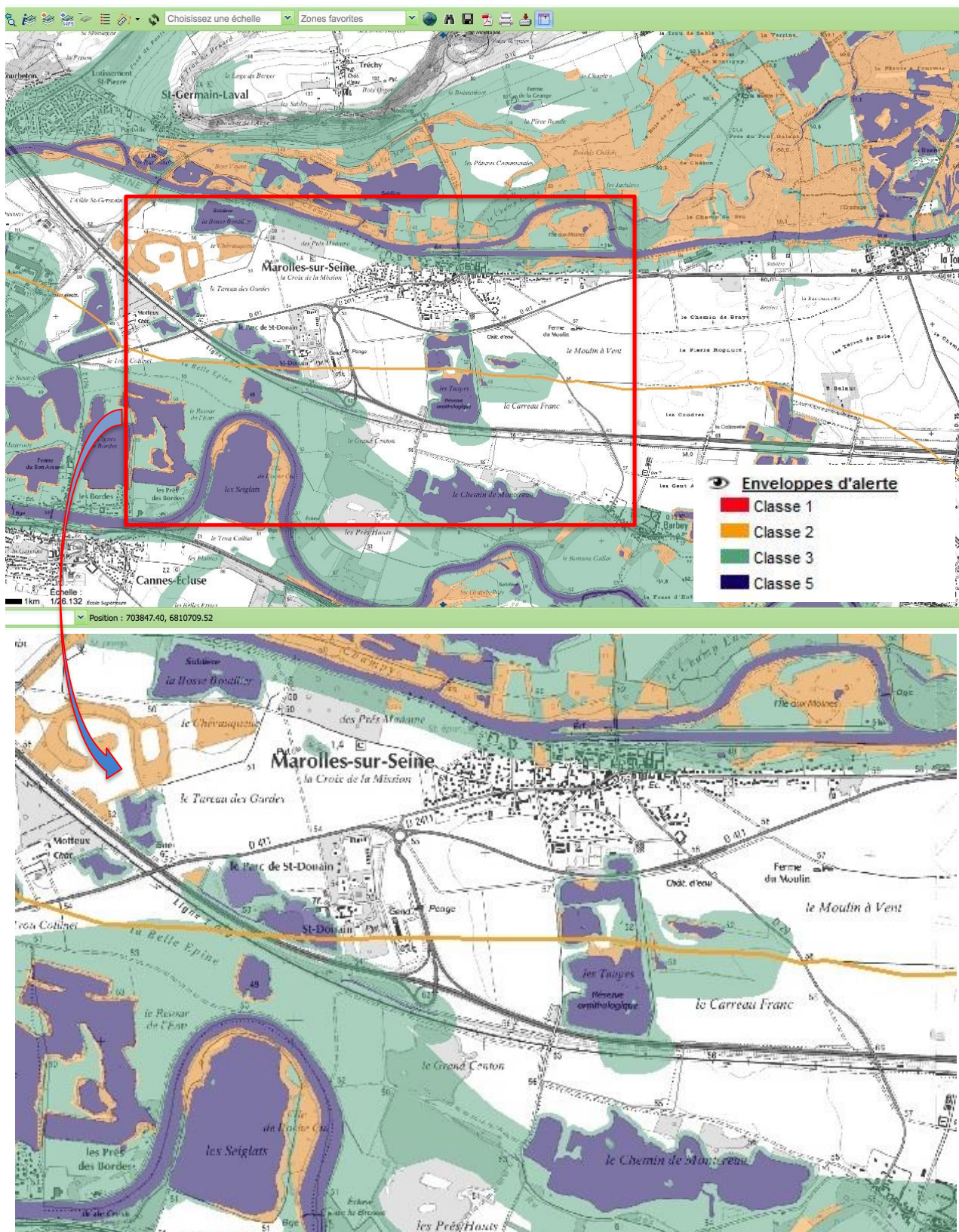
Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

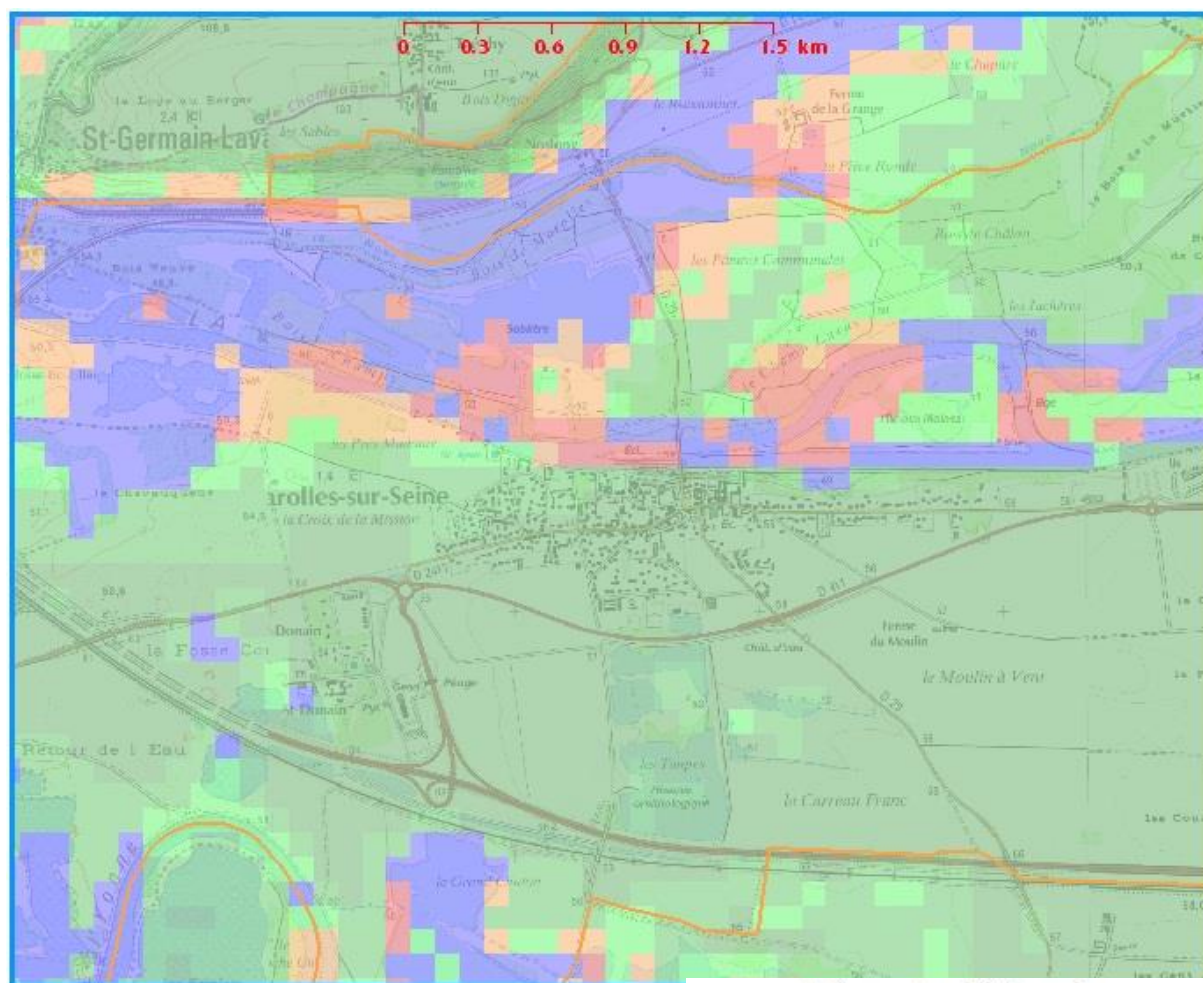
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

ANNEXE II
CARTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES AU NIVEAU COMMUNAL. *Source : DRIEE*



ANNEXE V **CARTE DES ZONES A RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES. Source : BRGM**



Légende sédiment

- Sensibilité très faible à inexistante
- Sensibilité très faible
- Sensibilité faible
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité forte
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante
- Non réalisé

*

* *

la façade

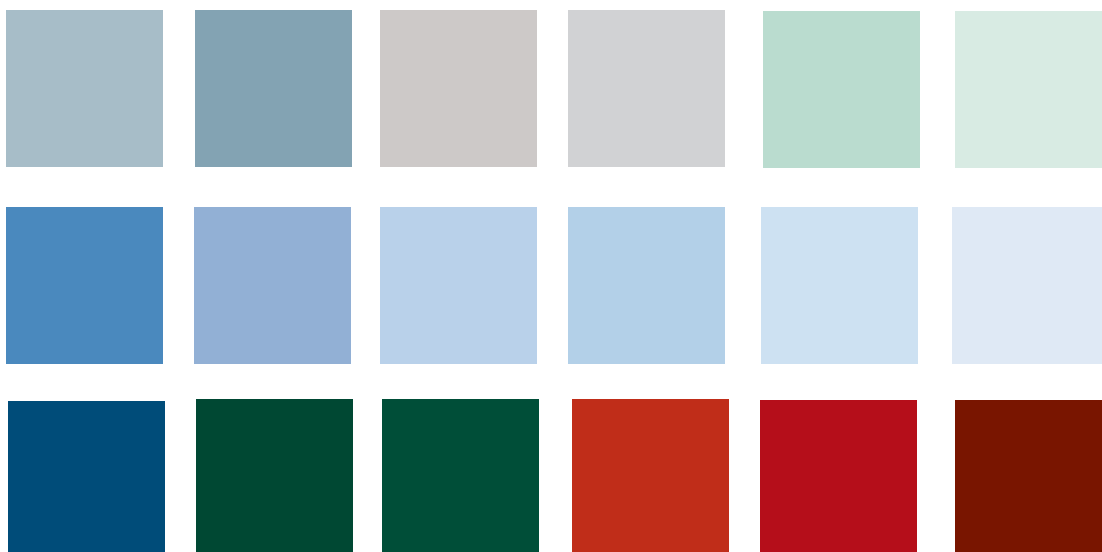
palette de nuances

Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits



Les menuiseries



la façade

palette de nuances

Les quelques références permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits



Les menuiseries



LES DIFFERENTS TYPES DE LUCARNES



lucarne rampante
ou en "chien couché"



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi le
vrai "chien assis"



lucarne jacobine,
en bâtière ou à
chevalet



lucarne à croupe,
dite "capucine" ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite **normande**



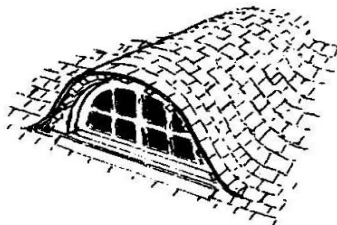
lucarne-pignon,
ici à fronton
triangulaire



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière,
ou lucarne à foin



lucarne en guitare
(V. à ce mot)



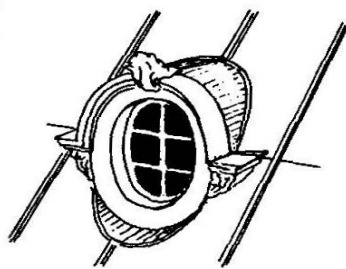
lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



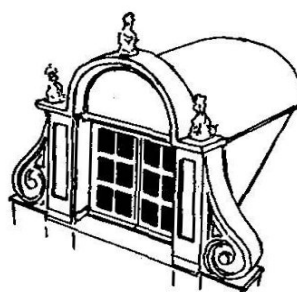
lucarne en trapèze
(couv. bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante, ou
à jouées rentrantes



lucarne dite **oeil-de-boeuf**,
habillage en zinc façonné



lucarne-fronton,
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE

DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTRIELLES

1ER BUREAU
URBANISME, AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE

**ARRETE 99 DAI 1 CV 102 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 de COMBS LA VILLE, GREZ SUR LOING, JOUY SUR MORIN, MONTEVRAIN, NANTEUIL SUR MARNE, SERRIS, TORCY et VERNEUIL L'ETANG ;

VU l'absence de délibération, dans le délai de trois mois prévu à l'article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et valant avis réputé favorable, des autres 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 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'Équipement et à la Préfecture de Seine-et-Marne, Direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie.

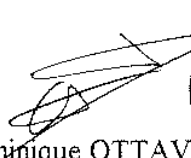
Article 8 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1, M. le Directeur Départemental de l'Équipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

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'Équipement,

POUR AMPLIATION

Pour le Préfet et par délégation,
l'Attaché, Chef de Bureau,


Dominique OTTAVI.



Melun, le 19 MAI 1999

le Préfet,

signé : Cyrille SCHOTT.

ANNEXE N° 1 : LISTE DES COMMUNES

- AMPONVILLE
- ANDREZEL
- ARBONNE LA FORET
- ARMENTIERES EN BRIE
- AUBEPIERRE OZOUER LE REPOS
- BAGNEAUX SUR LOING
- BAILLY ROMAINVILLIERS
- BALLOY
- BARBEY
- BASSEVELLE
- BERNAY VILBERT
- BOIS LE ROI
- BOISDON
- BOISSETTES
- BOISSISE LE ROI
- BOULEURS
- BOURRON MARLOTTE
- BRAY SUR SEINE
- BRIE COMTE ROBERT
- BUSSIERES
- BUSSY ST GEORGES
- BUSSY ST MARTIN
- BUTHIERS
- CANNES ECLUSE
- CARNETIN
- CELY EN BIERE
- CERNEUX
- CHAILLY EN BRIE
- CHAINTREAUX
- CHAMIGNY
- CHAMPDEUIL
- CHAMPS SUR MARNE
- CHANGIS SUR MARNE
- CHATILLON LA BORDE
- CHATRES
- CHAUCONIN NEUFMONTIERS
- CHELLES
- CHESSY
- CHOISY EN BRIE
- CITRY
- COMBS LA VILLE
- CONDE STE LIBIAIRE
- CONGIS SUR THEROUANNE
- COUBERT
- COUILLY PONT AUX DAMES
- COULOMMES
- COUPVRAY
- COURTACON
- COURQUETAINE
- COUTEVROULT
- CRECY LA CHAPELLE
- CREVECOEUR EN BRIE
- CROISSY BEAUBOURG
- DAMMARTIN SUR TIGEAUX
- DHUISY
- ESMANS
- EVRY GREGY SUR YERRE
- FAREMOUTIERS
- FLEURY EN BIERE
- FONTAINE LE PORT
- FONTAINEBLEAU
- FONTENAILLES
- FORGES
- FOUJU
- FRESNES SUR MARNE
- GERMIGNY LEVEQUE
- GOUVERNES
- GRANDPUITS BAILLY CARROIS
- GRAVON
- GREZ SUR LOING
- GRISY SUISNES
- GUIGNES RABUTIN

- HONDEVILLIERS
- JAIGNES
- JOSSIGNY
- JOUARRE
- JOUY LE CHATEL
- JOUY SUR MORIN
- JULLY
- JUTIGNY
- LA CHAPELLE GAUTHIER
- LA CHAPELLE ST SULPICE
- LA CROIX EN BRIE
- LA FERTE GAUCHER
- LA FERTE SOUS JOUARRE
- LA MADELEINE SUR LOING
- LA ROCHETTE
- LE CHATELET EN BRIE
- LE MESNIL AMELOT
- LES CHAPELLES BOURBON
- LES ECRENNES
- LES ORMES SUR VOULZIE
- LESCHES
- LIZINES
- LUZANCY
- MAINCY
- MAISONCELLES EN BRIE
- MARCHEMORET
- MARLES EN BRIE
- MAROLLES EN BRIE
- MAROLLES SUR SEINE
- MAUPERTHUIS
- MELZ SUR SEINE
- MERY SUR MARNE
- MOISENAY
- MONTCEAUX LES MEAUX
- MONTCEAUX LES PROVINS
- MONTEREAU SUR LE JARD
- MONTEVRAIN
- MONTGE EN GOELE
- MONTRY
- MORMANT
- MORCERF
- MORTERY
- MOURoux
- MOUSSEAUX LES BRAY
- MOUY SUR SEINE
- NANGIS
- NANTEAU SUR ESSONNE
- NANTEAU SUR LUNAIN
- NANTEUIL LES MEAUX
- NANTEUIL SUR MARNE
- NANTOUILLET
- NONVILLE
- OISSERY
- OZOUER LE VOULGIS
- POIGNY
- POINCY
- POMMEUSE
- PRINGY
- QUIERS
- QUINCY VOISINS
- RAMPILLON
- REBAIS
- REUIL EN BRIE
- ROUVRES
- ST FIACRE
- ST GERMAIN LAVAL
- ST MAMMES
- ST AUGUSTIN
- ST CYR SUR MORIN
- ST JEAN LES DEUX JUMEAUX
- ST LOUP DE NAUD
- ST MARD
- ST MERY
- ST OUEN EN BRIE
- ST PATHUS
- ST THIBAUT DES VIGNES
- STE AULDE
- SAMMERON
- SAMOIS SUR SEINE
- SANCY LES PROVINS

- SAVINS
- SEINE PORT
- SERRIS
- SIVRY COUNTRY
- SOUPPES SUR LOING
- TANCROU
- THOMERY
- THOURY FEROTTES
- TORCY
- TREUZY LEVELAY
- TRILBARDOU
- TRILPORT
- URY
- USSY SUR MARNE
- VALENCE EN BRIE
- VANVILLE

- VAUCOURTOIS
- VAUDOY EN BRIE
- VAUX LE PENIL
- VENEUX LES SABLONS
- VERDELOT
- VERNEUIL L'ETANG
- VERNOU LA CELLE SUR SEINE
- VILLECERF
- VILLEMAREUIL
- VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN
- VILLENNOY
- VILLIERS EN BIERE
- VILLIERS SUR MORIN
- VOULANGIS
- VOULX
- YEBLES

POUR EXÉCUTION
Pour le Préfet et par délégation
L'Attaché, Chef de Bureau


Cyrille Schott


Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral n° 99-DAI-ACV102
en date du 19 MAI 1999

Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

ANNEXE N° 2 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Commune de MAROLLES/SEINE	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					2	250	
TGV Combs La Ville à St Louis					1	300	

POUR AMPLIATION
Pour le Préfet et par délégation
L'Attaché, Chef de Bureau

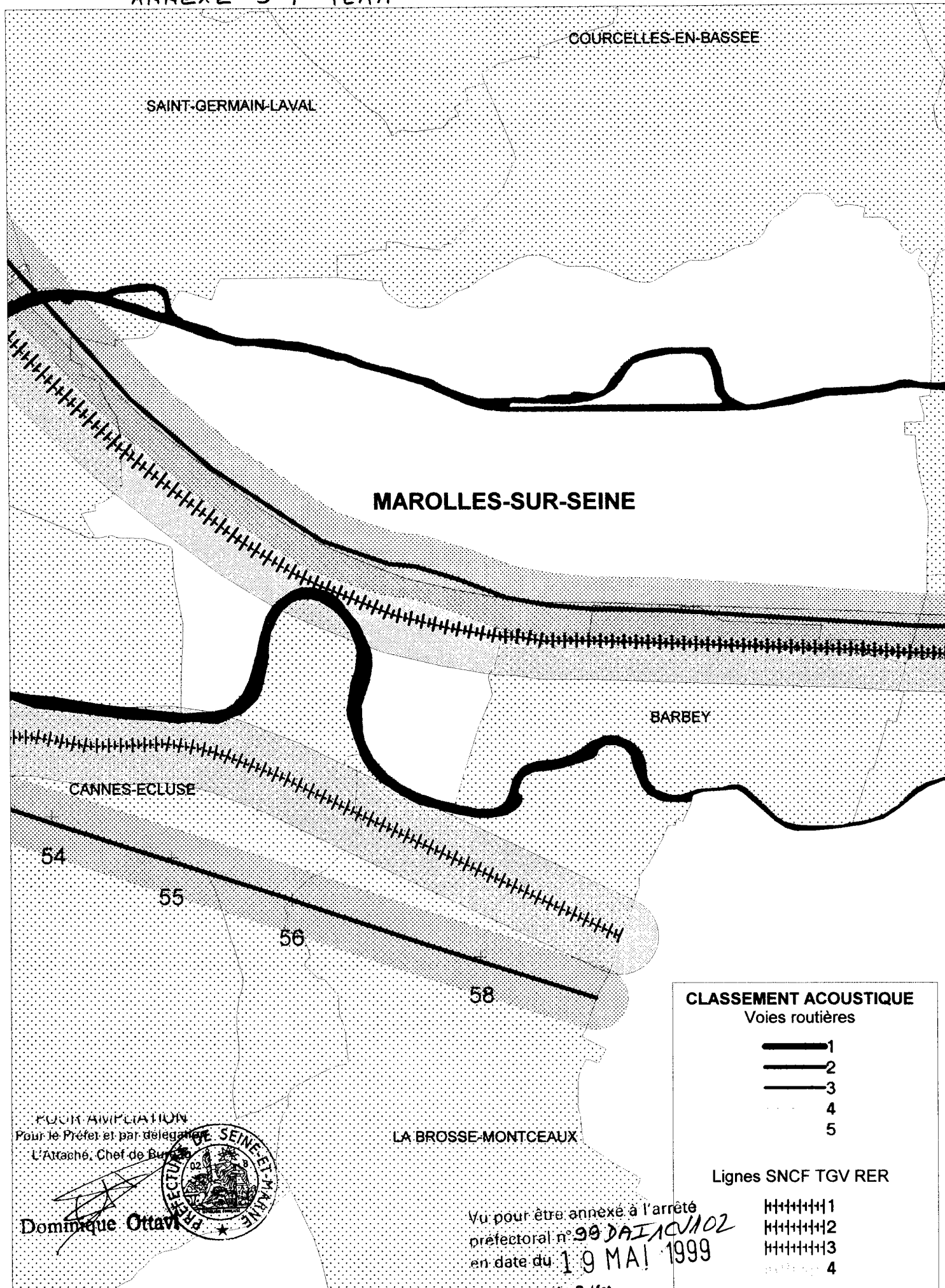
Dominique Ottavio



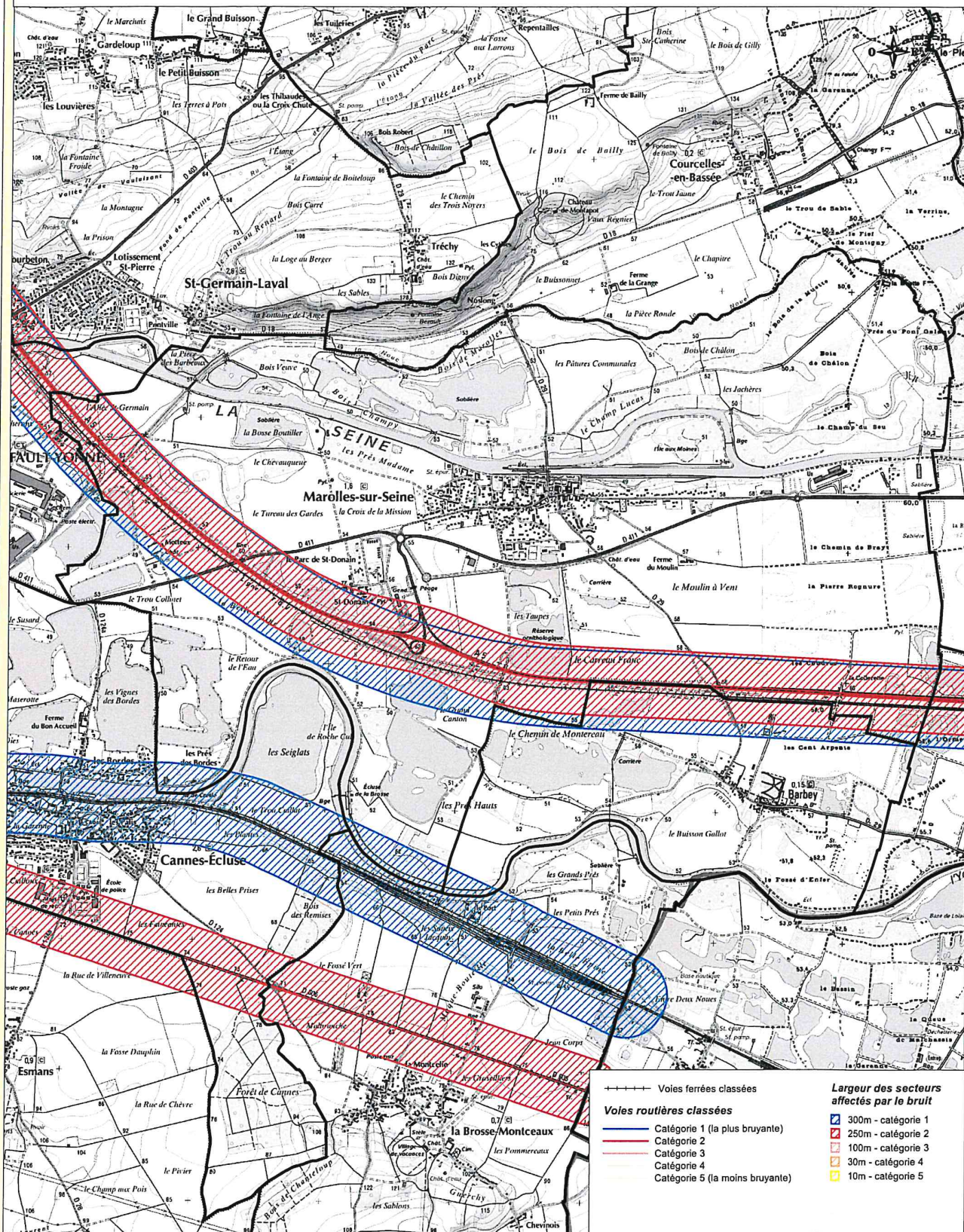
Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral n° 99 DAI/1CV/102
en date du 19 MAI 1999
Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

ANNEXE 3 : PLAN



COMMUNE DE MAROLLES SUR SEINE Classement sonore des voies



Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne environnement dans le cas d'un milieu humide.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
Barbarea vulgaris	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
Calystegia sepium	Liseron des haies		eutrophiles
Carduus crispus	Chardon crépu		eutrophiles
Cirsium oleraceum	Cirse maraîcher		mésotrophiles
Cirsium palustre	Cirse des marais		mésotrophiles
Dipsacus fullonum	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
Epilobium hirsutum	Epilobe hérissé		eutrophiles
Epilobium tetragonum	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
Filipendula ulmaria	Reine-des-prés		
Humulus lupulus	Houblon		eutrophiles
Hypericum tetrapterum	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
Lythrum salicaria	Salicaire commune		mésotrophiles
Myosoton aquaticum	Céraiste aquatique		eutrophiles
Scrophularia auriculata	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
Stachys palustris	Epiaire des marais		mésotrophiles
Symphytum officinale	Consoude officinale		
Thalictrum flavum	Pigamon jaune		mésotrophiles
Valeriana officinalis	Valériane officinale		
Galium uliginosum	Gaillet des fanges	Tourbières	
Lotus pedunculatus	Lotier des fanges		
Ranunculus flammula	Renoncule petite-douve		
Succisa pratensis	Succise des prés		
Cardamine pratensis	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Epilobium parviflorum	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Galium palustre	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longtemps inondables
Lysimachia nummularia	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longtemps inondables
Mentha aquatica	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longtemps inondables
Mentha arvensis	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longtemps inondables

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychophiles
Polygonum amphibium	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
Potentilla anserina	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
Potentilla reptans	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
Pulicaria dysenterica	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychophiles
Ranunculus repens	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
Rumex conglomeratus	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
Rumex crispus	Patience crépue		européennes, hygrophiles
Silene flos-cuculi	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychophiles
Trifolium fragiferum	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

Annexe 16 : 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 filiculoides</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.
<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.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<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. sub trop.
<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
<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 thyrsiflorus</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.

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poirot) 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> Poirot	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>Alternanthera 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>Cordyline 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 (= <i>D. metel</i> 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	thermocosc.
<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.
<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 aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<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.
<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	Paatropical
<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.