

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

*NANTEAU-  
SUR-LUNAIN*

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 12 septembre 2002	prescrite le : 23 février 2015
arrêtée le : 25 mai 2003	arrêtée le : 1er juillet 2016
approuvée le : 7 juin 2004	approuvée le : 15 décembre 2017
modifiée les : 2 juillet 2007 - 16 mai 2014	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :  
15 décembre 2017

agence d'aménagement et d'urbanisme

**EU-CRÉAL**

hôtel entreprises, rue Mondévain 77250 ECUELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial <i>et juridique</i> 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 <i>et documents annexes</i> .....	2
Article 4	- Adaptations mineures <i>et dérogations</i> .....	4
Article 5	- Reconstruction à l'identique.....	5
Article 6	- Desserte des véhicules incendie .....	5

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA.....	7
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB.....	18
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UC.....	25

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

Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone A .....	37
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone N .....	43

<b>DEFINITIONS et annexes</b> .....	49
-------------------------------------	----

\*

\*

\*

### **TITRE III**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles *L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-30 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 NANTEAU SUR LUNAIN.

**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 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 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 :

1o 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 ;

2o Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1. 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.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article *R421-12 alinéa d* du Code de l'Urbanisme).

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application *des articles L421-3 et R421-27* du Code de l'Urbanisme.

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

- *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.*

#### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DOCUMENTS ANNEXES**

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article **L.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.<sup>1</sup>

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 ;

---

<sup>1</sup> **Article L151-41** 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.

- 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 auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

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

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

- la zone A            référencée au plan par l'indice A
- la zone N            référencée au plan par l'indice N

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS**

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

**Article 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 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 è partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

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

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (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.

\*

\*            \*

## **TITRE I**

### **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 traditionnel de l'agglomération
- Zone UB : zone du centre de post-cure du château
- Zone UC : zone périphérique à dominante d'habitat individuel

\*

\* \*

**TITRE II**

**CHAPITRE I**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

**CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit du centre traditionnel du bourg, voué à l'habitat et aux commerces, services et activités, qui en sont le complément normal.

Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

\*

\*                      \*

## **SECTION I**

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

##### **A – Rappel :**

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés

##### **B – Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les caravanes isolées.
- Les dépôts de toute nature, notamment les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

##### **A - Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans.
- *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.*

##### **B – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions fixées ci-après :**

- *En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- Les constructions à usage d'entrepôt, à condition que la surface de plancher n'excède pas **300 m<sup>2</sup>**.
- La reconstruction à égalité de *surface de plancher* en cas de sinistre
- L'ensemble des activités autorisées est limité à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction.
- La création d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les carrières, à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone.
  - Ou qu'elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers ;
  - Et que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

- Et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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 UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **3.1 - Emprise au sol.**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article UA.1.

##### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale à l'axe du faitage par rapport au terrain naturel (R + Comble), sous sol éventuel non compris, si la géologie du terrain le permet. La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale.*

*Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, avant travaux.*

- Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
  - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent ;

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et les extensions réalisées dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article UA.1.

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

- Le nu des façades de toute nouvelle construction peut être édifié à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Lorsque l'implantation d'une nouvelle construction est envisagée en retrait de l'alignement, cette nouvelle construction doit :

- être réalisée en continuité d'un bâtiment ou d'une clôture édifiée sur la parcelle voisine
- ou respecter une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à 2 mètres.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdites.

En cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité visuelle depuis la voie publique doit être assurée par l'édification, sur cet alignement, d'un mur de maçonnerie pleine s'intégrant dans le paysage urbain ou identique aux murs de construction auxquels elle se raccorde.

*A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.*

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

- *Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :*
  - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et dans le même prolongement que l'une des façades ;*
  - *la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article UA.1.*

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

- *Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative. En cas de division, les marges de reculement édictées ci-dessous seront respectées pour tous les terrains, y compris ceux qui sont déjà bâtis.*

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales de propriété aboutissant aux voies.

*En cas de retrait, la construction respectera, par rapport à ces limites, une distance du point qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de sa hauteur totale mesurée au faitage, avec un minimum de trois mètres.*

*Vis-à-vis des autres limites séparatives, les constructions respecteront une distance minimale de 8 mètres (limites de fond de parcelle).*

*Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

- *Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :*
  - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et dans le même prolongement que l'une des façades ;*
  - *la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article UA.1.*

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition qu'ils soient éloignés d'une distance au moins égale à 6 mètres.

*Cette distance est portée à 12 mètres entre deux constructions principales à usage de logement édifiées sur une même propriété.*

#### **ARTICLE UA.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**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

##### **Pour les constructions neuves à usage d'habitation :**

###### Les toitures

Les constructions à usage d'habitat individuel doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants *ou plus* dont la pente sera *comprise entre 35° et 45°*.

*Cette règle ne s'applique pas aux volumes édifiés en appentis sur une construction principale, ni aux vérandas.*

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignons. Les joues de lucarne seront droites.

Les chiens-assis sont interdits.

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate ou petit moule de ton vieilli.

###### Aspect extérieur :

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.

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

*Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.*

##### **Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants :**

###### Les toitures

Pour les extensions de moins de 15 m<sup>2</sup>, les toitures à faibles pentes seront autorisées. Il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale. Pour les

extensions de plus de 15 m<sup>2</sup>, les toitures devront être constituées d'une ou deux pentes comprises entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile ou de l'ardoise.  
Concernant les vérandas, l'ensemble des règles de toiture ne s'applique pas.

#### Aspect extérieur :

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.

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les enduits doivent être de teinte pierre naturelle, pouvant être légèrement ocrés ou rosés.  
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite.

*Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.*

#### **Pour les annexes :**

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3,00 mètres pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente.

Pour les annexes de plus de 15 m<sup>2</sup>, une toiture à deux pentes comprise entre 35 et 45° sera demandée.

Concernant les toitures, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.  
Les enduits doivent être de teinte pierre naturelle, pouvant être légèrement ocrés ou rosés.  
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite.

#### **Pour les activités :**

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc., Doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur

#### **Clôtures**

Conformément aux dispositions de l'article UA.3.3 ci-dessus, les clôtures sur les voies de desserte sont obligatoirement et doivent être constituées par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur

s'intégrant dans le paysage urbain, de murets surmontés ou non de grilles. La hauteur n'excédera pas 2 mètres.

*Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé. Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UA.3.3 (pan coupé).*

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

*Dans l'ensemble de la zone, la réalisation de clôtures perméables à la petite faune est recommandée.*

### **Dispositions diverses**

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

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

### **Capteurs solaires et vérandas**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine : *Les vérandas présenteront une hauteur totale 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.**

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

### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

### **Espaces boisés classés**

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

### **Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. *Dans les espaces publics, l'utilisation des essences allergisantes rappelées en annexe est toutefois déconseillée.*

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

Dans les opérations ou opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération doit être traitée en espace vert commun et plantée.

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division après l'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30 % du terrain sera maintenue non imperméabilisée.*

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.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique. Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction 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 d'une construction, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.*

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

Le constructeur peut toutefois :

- Soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

- Soit justifier de l'application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

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

- *Chaque emplacement, dans une aire collective sans desserte directe à la voie publique, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- *longueur* : 5 mètres
- *largeur* : 2,5 mètres
- *dégagement* : 3 x 2,5 mètres sur une rangée double, 6 x 2,5 mètres sur une rangée simple, et une surface moyenne comprise respectivement entre 20 et 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

### **Nombre d'emplacements**

#### ***Constructions à usage d'habitat collectif***

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de la construction avec un minimum de 1,5 places par logement.

Les logements ne comportant qu'une pièce principale (studios) sont comptés à part pour une surface forfaitaire de 50 mètres carrés *de surface de plancher* et il est exigé une place pour chacun d'eux.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement couverte par logement.

#### ***Constructions à usage d'habitation individuelle :***

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement couverte par logement.

#### ***Constructions à usage de bureaux publics ou privés :***

Dans le cas où la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction, une place de stationnement doit être aménagée.

Dans le cas où la surface de plancher affectée à usage de bureau est supérieure à 40 mètres carrés dans une même construction, *il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> 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 % de la surface de plancher.*

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

#### ***Constructions à usage artisanal et d'entrepôt :***

Il doit être créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

#### ***Constructions à usage commercial :***

Au-delà d'une surface de 40 mètres carrés, il doit être créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de *plancher* de l'établissement.

**Hôtels, restaurant, salles de spectacles, etc.**

Il doit être créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

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

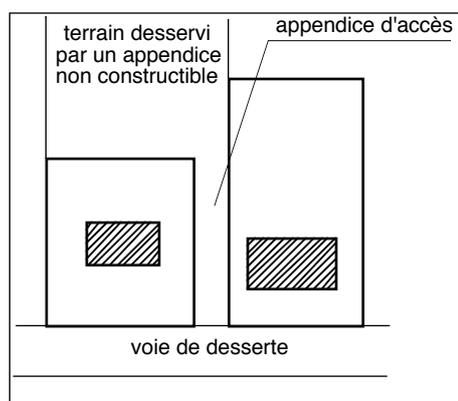
**SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct :

- à une voie publique, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ;
- ou à une voie privée, si celle-ci était existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ;
- ou à une cour commune, si celle-ci était existante à date d'approbation du P.L.U ;

à l'exclusion de tout passage, commun ou non, aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.



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.

**ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Alimentation en eau potable.

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

Assainissement.

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.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation 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. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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 pourra être soumis à un pré-traitement.

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

*Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.*

*Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration sera réalisée au plus près de l'endroit où elle tombe, lorsque c'est techniquement possible. Seront mis en œuvre pour ce faire des moyens tels que : infiltration à la parcelle, techniques alternatives (noues, toits-terrasses, puits filtrants, etc.).*

#### Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. *Des fourreaux en attente seront mis en place pour toute nouvelle implantation ou opération.*

\*

\*                      \*

**TITRE II**

**CHAPITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

**CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond au Centre de Réadaptation Professionnelle et Fonctionnelle du château de Nanteau-sur-Lunain.

\*

\*

\*

## **SECTION I**

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

#### **1.1 - Sont interdites,**

##### **A – Rappel :**

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés

##### **B - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UB2.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

##### **A - Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
- *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.*

##### **B – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions fixées ci-après :**

- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du centre.
- La reconstruction à égalité de *surface de plancher* en cas de sinistre.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.

### **ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **2.2 - Majorations de volume constructible.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).**

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

Non réglementée.

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel.

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

• Les constructions doivent être édifiées avec un recul obligatoire de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

*A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.*

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

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

- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et dans le même prolongement que l'une des façades ;*

- *la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article UB.1.*

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

• *En cas de division, les marges de reculement édictées ci-dessous seront respectées pour tous les terrains, y compris ceux qui sont déjà bâtis.*

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

*Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

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

- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et dans le même prolongement que l'une des façades ;*

- *la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article UB.1.*

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

Non réglementée.

### **ARTICLE UB.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**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

### **Toitures**

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignons.

Les chiens-assis sont interdits.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile plate ou petit moule de ton vieilli. S'agissant d'annexes, il peut être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale. Si la pente de toiture est faible, celle-ci pourront être recouverte de matériaux type feuille de zinc.

Les débords de toiture sont autorisés.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

### **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.

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

*Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.*

### **Clôtures**

Les clôtures sur les voies de desserte doivent être constituées soit par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, soit de murets surmontés ou non de grilles, ou doublé de haies vives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

*Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé. Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UB.3.3 (pan coupé).*

Entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

*Dans l'ensemble de la zone, la réalisation de clôtures perméables à la petite faune est recommandée.*

### **Dispositions diverses**

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

### Capteurs solaires et vérandas

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine : *Les vérandas présenteront une hauteur totale 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.**

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

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

#### Espaces boisés classés

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

#### Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes *d'espèces indigènes. Dans les espaces publics, l'utilisation des essences allergisantes rappelées en annexe est toutefois déconseillée.*

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

*Aux abords de la voirie, et afin de minimiser l'impact visuel, il sera demandé la mise en place ou le maintien de plantations brise-vues.*

#### 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.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT**

#### Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

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

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

• *Chaque emplacement, dans une aire collective sans desserte directe à la voie publique, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- *longueur : 5 mètres*
- *largeur : 2,5 mètres*
- *dégagement : 3 x 2,5 mètres sur une rangée double, 6 x 2,5 mètres sur une rangée simple, et une surface moyenne comprise respectivement entre 20 et 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.*

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

• Pour être constructible, un terrain doit avoir 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 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.*

#### **ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Alimentation en eau potable.

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

##### Assainissement.

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.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation 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. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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 pourra être soumis à un pré-traitement.

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

*Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.*

*Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration sera réalisée au plus près de l'endroit où elle tombe, lorsque c'est techniquement possible. Seront mis en œuvre pour ce faire des moyens tels que : infiltration à la parcelle, techniques alternatives (noues, toits-terrasses, puits filtrants, etc.).*

#### Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. *Des fourreaux en attente seront mis en place pour toute nouvelle implantation ou opération.*

\*

\*            \*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone périphérique au centre ancien et aux hameaux, voués à l'habitat individuel discontinu et aux équipements collectifs.

Elle est composée de *quatre* secteurs :

- UCa : englobe la rive gauche et les Ortures et le bâti initial du Bouloy.
- UCb : englobe la rive droite où sont instaurés des reculs en fonction des zones humides qui bordent le cours du Lunain et les espaces libres sur le Bouloy.
- *UC c : définit une partie de la zone UC b du P.L.U approuvé, aux lieux-dits "la Bachelerie" et "les Ortures", de manière à rendre constructibles des terrains devenus non constructibles en raison d'une erreur matérielle dans la localisation de la limite de zone.*
- *UC d : définit une autre partie de la zone UC b du P.L.U approuvé, au lieu-dit "la Maladerie", de manière à dégager le site d'implantation des constructions vis-à-vis du pied de coteau.*

\*

\*            \*

## **SECTION I**

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits dans tous les secteurs :**

##### **A – Rappel :**

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés

##### **B - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les caravanes isolées.
- Les dépôts de toute nature, notamment les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting.
- Les constructions à usage de discothèque
- Interdiction de détruire les lavoirs, puits.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions dans tous les secteurs :**

##### **A - Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
- *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.*

##### **B – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions fixées ci-après :**

- *En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- Les constructions à usage d'entrepôt, à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à égalité de *surface de plancher* en cas de sinistre
- L'ensemble des activités autorisées est limité à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction.
- La création d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les carrières, à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone ;
  - Ou qu'elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers ;
  - Et que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

- Et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements collectifs d'intérêt communal.

#### **ARTICLE UC.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

### **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE UC.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **3.1 - Emprise au sol.**

- Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.
- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - les équipements collectifs *d'infrastructure et de superstructure*
  - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;*
  - *la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article UC.1.*

##### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale à l'axe du faitage par rapport au terrain naturel (R + Comble), sous sol éventuel non compris, si la géologie du terrain le permet. La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale.*

*Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, avant travaux.*

- Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent ;
- *les aménagements (avec ou sans changement de destination) et les extensions réalisées dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article UC.1.*

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

#### **Dans les secteurs UC a et UC c :**

- Toute nouvelle construction doit respecter une marge de recul, par rapport à l'alignement *des voies publiques*, au moins égale à **7 mètres** en secteur UC a et au moins égale à **7 mètres** en secteur UC c.

#### **Dans le secteur UCb :**

- Toute nouvelle construction doit respecter une marge de recul par rapport à l'alignement *des voies publiques* au moins égale à 15 mètres, laissant vierge le creux, entre la route et le point d'attaque du coteau, de toute urbanisation. Et ne pas aller au-delà de 30 mètres de l'alignement de la *voie de desserte publique existante à la date d'approbation du P.L.U.*, pour affirmer les protections vis-à-vis des lisières forestières.

Toutefois, un recul différent est autorisé en cas d'extension d'un bâtiment existant ou construction d'annexe.

#### **Dans le secteur UCd :**

- *Toute nouvelle construction doit respecter une marge de recul par rapport à l'alignement de la voie publique existante au moins égale à 45 mètres, de manière à préserver la zone humide située en contrebas et à s'éloigner des plantations existantes situées de l'autre côté de la rue.*

#### **Ensemble de la zone :**

- Lorsque la nouvelle construction est à l'intersection de deux voies, la marge de recul sera effectuée par rapport à la seule voie de desserte.

*A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.*

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

*Il n'est pas fixé de règle pour :*

- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.*, et dans le même prolongement que l'une des façades ;
- *la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article UC.1.*

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

- *Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative. En cas de division, les marges de reculement édictées ci-dessous seront respectées pour tous les terrains, y compris ceux qui sont déjà bâtis.*

*Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait **d'au moins une** des deux limites séparatives latérales de propriété aboutissant aux voies.*

*La construction respectera, par rapport à ces limites, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale mesurée au faîtage, avec un minimum de trois mètres.*

*Vis-à-vis des autres limites séparatives, les constructions respecteront une distance minimale de 8 mètres (limites de fond de parcelle).*

*Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
  - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et dans le même prolongement que l'une des façades ;
  - la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article UC.1.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition qu'ils soient éloignés d'une distance au moins égale à 6 mètres.

*Cette distance est portée à 12 mètres entre deux constructions principales à usage de logement édifiées sur une même propriété.*

## **ARTICLE UC.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**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

#### **Pour les constructions neuves à usage d'habitation :**

##### Les toitures

Les constructions à usage d'habitat individuel doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants *ou plus* dont la pente sera *comprise entre 35° et 45°*.

*Cette règle ne s'applique pas aux volumes édifiés en appentis sur une construction principale, ni aux vérandas.*

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignons. Les joues de lucarne seront droites.

Les chiens-assis sont interdits.

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate ou petit moule de ton vieilli.

##### Aspect extérieur :

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.

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.  
*Les décors et les éléments architecturaux du type colonne romaine sont interdits.*

*Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.*

**Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants :**

Les toitures

Pour les extensions de moins de 15 m<sup>2</sup>, les toitures à faibles pentes seront autorisées. Il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Pour les extensions de plus de 15 m<sup>2</sup>, les toitures devront être constituées d'une ou deux pentes comprises entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile ou de l'ardoise.  
Concernant les vérandas, l'ensemble des règles de toiture ne s'applique pas.

Aspect extérieur :

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.

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les enduits doivent être de teinte pierre naturelle, pouvant être légèrement ocrés ou rosés.  
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite.

*Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.*

**Pour les annexes :**

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3,00 mètres pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente.

Pour les annexes de plus de 15 m<sup>2</sup>, une toiture à deux pentes comprise entre 35 et 45° sera demandée.

Concernant les toitures, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.  
Les enduits doivent être de teinte pierre naturelle, pouvant être légèrement ocrés ou rosés.  
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**Pour les activités :**

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc., Doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur

### **Clôtures**

Les clôtures sur les voies de desserte doivent être constituées soit par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'harmonisant avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat, soit par des murets surmontés d'une lisse ou d'une grille, soit par des haies vives. Elles doivent constituer des ensembles homogènes et leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres par rapport à la voie de desserte. La clôture n'est pas obligatoire.

*Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé. Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UC.3.3 (pan coupé).*

Entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes. Elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage.

Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété doit être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture doit être conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

*Dans l'ensemble de la zone, la réalisation de clôtures perméables à la petite faune est recommandée.*

### **Dispositions diverses**

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

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

### **Capteurs solaires et vérandas**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine : *Les vérandas présenteront une hauteur totale 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.**

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

##### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

###### Espaces boisés classés

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

###### Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes *d'espèces indigènes*. *Dans les espaces publics, l'utilisation des essences allergisantes rappelées en annexe est toutefois déconseillée.*

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

Dans les opérations ou opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération doit être traitée en espace vert commun et plantée.

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

##### 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.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UC.6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique. Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction 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 d'une construction, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.*

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

Le constructeur peut toutefois :

- Soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- Soit justifier de l'application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

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

• *Chaque emplacement, dans une aire collective sans desserte directe à la voie publique, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- *longueur : 5 mètres*
- *largeur : 2,5 mètres*
- *dégagement : 3 x 2,5 mètres sur une rangée double, 6 x 2,5 mètres sur une rangée simple, et une surface moyenne comprise respectivement entre 20 et 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.*

### **Nombre d'emplacements**

#### ***Constructions à usage d'habitat collectif***

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de la construction avec un minimum de 1,5 places par logement.

Les logements ne comportant qu'une pièce principale (studios) sont comptés à part pour une surface forfaitaire de 50 mètres carrés *de surface de plancher* et il est exigé une place pour chacun d'eux.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement couverte par logement.

#### ***Constructions à usage d'habitation individuelle :***

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement couverte par logement.

#### ***Constructions à usage de bureaux publics ou privés :***

Dans le cas où la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction, une place de stationnement doit être aménagée.

Dans le cas où la surface de plancher affectée à usage de bureau est supérieure à 40 mètres carrés dans une même construction, *il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> 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 % de la surface de plancher.*

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

#### **Constructions à usage artisanal et d'entrepôt :**

Il doit être créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

#### **Constructions à usage commercial :**

Au-delà d'une surface de 40 mètres carrés, il doit être créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

#### **Hôtels, restaurant, salles de spectacles, etc.**

Il doit être créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

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

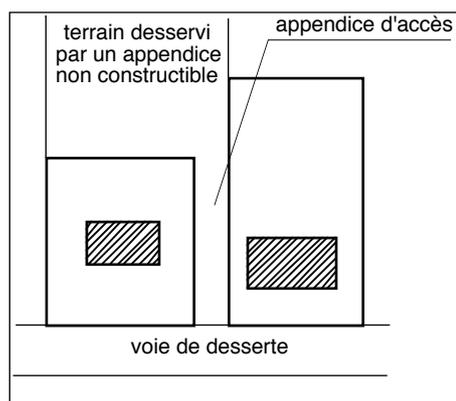
### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct :

- à une voie publique, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ;
- ou à une voie privée, si celle-ci était existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ;
- ou à une cour commune, si celle-ci était existante à date d'approbation du P.L.U ;

à l'exclusion de tout passage, commun ou non, aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.



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.*

#### **ARTICLE UC.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Alimentation en eau potable.

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

### Assainissement.

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.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation 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. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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 pourra être soumis à un pré-traitement.

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

*Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.*

*Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration sera réalisée au plus près de l'endroit où elle tombe, lorsque c'est techniquement possible. Seront mis en œuvre pour ce faire des moyens tels que : infiltration à la parcelle, techniques alternatives (noues, toits-terrasses, puits filtrants, etc.).*

### Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. *Des fourreaux en attente seront mis en place pour toute nouvelle implantation ou opération.*

\*

\*                      \*

### **TITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

##### **ET AUX ZONES 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 agricoles et naturelles du P.L.U qui sont les suivantes :

- Zone A : zone naturelle agricole

- Zone N : zone naturelle protégée.

## **TITRE II**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

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

Une partie de cette zone est concernée par la bande de protection des lisières des massifs de plus de 100 hectares reportée au plan.

La zone est également soumise à l'arrêté du 19 mai 1999 relatif au bruit des transports terrestre, toute construction réalisée dans la bande soumise au bruit doit respecter les normes d'isolation phonique.

*Elle est traversée par les lignes électriques : liaison aérienne 400 KV n° 1 Le Chesnoy – Tabarderie et : liaison aérienne 225 KV n° 1 Le Chesnoy – Nemours, pour lesquelles s'appliquent les dispositions et précautions à prendre en compte, ainsi que les dérogations à accorder aux ouvrages de transport électriques (en voir le détail dans la lettre de RTE, en pièce n° 5E).*

*Cette zone est traversée par une canalisation de transport de gaz DN 500 et PMS (pression de mise en service) 67,7 bars, pour lesquelles s'appliquent des prescriptions relatives fréquentation humaine du site.*

*La zone A comprend aussi un secteur Azh, qui comporte des zones humides fonctionnelles repérées par Seine-et-Marne Environnement.*

\*

\*                      \*

## **SECTION I**

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

**1.1 - Sont interdites :** Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.1.2.

#### **A – Rappel :**

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés
- *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.*

#### **B - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2
- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.*
- En outre, dans le secteur Azh, sont interdits :
  - *Tout ouvrage et travaux portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.*
  - *Tout aménagement qui conduirait à la dégradation des zones humides, tels que constructions, déblai, remblai, assèchement, mise en eau, imperméabilisation.*

#### **C - Condition générale :**

Toute construction nouvelle est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares, à l'exception des constructions à usage agricole.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

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

#### **A - Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue au Code de l'Urbanisme
- *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.*

#### **B – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions fixées ci-après :**

- Les constructions à conditions d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées au logement des exploitants ruraux, mais à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants.

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- L'aménagement des installations et constructions existantes lors de l'approbation du présent P.L.U. et qui ne sont pas autorisées dans la zone ainsi que leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante à la même date de référence.
- Les équipements publics d'intérêt communal à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.
- Les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, fluviale et routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées.

- *Concernant la zone traversée par le gazoduc DN 500 et PMS 67,7 bars, les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes :*

*a) Sont proscrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.*

*b) Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (195 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).*

*c) Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (245 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).*

## **ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

- Il n'est pas fixé de règle.

### 3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un Rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagés, *sous sol éventuel non compris, si la géologie du terrain le permet.*

*Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, avant travaux.*

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

Ne sont pas soumis aux limitations 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

• Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait d'au moins **7 mètres** par rapport à l'alignement.

*A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.*

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

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

- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et dans le même prolongement que l'une des façades ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article A.1.*

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

• Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant des marges de reculement par rapport aux limites séparatives au moins égales à 10 mètres.

*Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

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

- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et dans le même prolongement que l'une des façades ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article A.1.*

### 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 A.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

## **Parements extérieurs**

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

## **Les clôtures**

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

*Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé. Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article A.3.3 (pan coupé).*

### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

#### Espaces boisés classés :

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

#### Obligations de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. *Dans les espaces publics, l'utilisation des essences allergisantes rappelées en annexe est toutefois déconseillée.*

### **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.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT**

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

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE A.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

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

### **ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Alimentation en eau potable :

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

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

#### Assainissement :

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration sera réalisée au plus près de l'endroit où elle tombe, lorsque c'est techniquement possible. Seront mis en œuvre pour ce faire des moyens tels que : infiltration à la parcelle, techniques alternatives (noues, toits-terrasses, puits filtrants, etc.).*

\*

\*            \*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

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

Une partie de cette zone est concernée par la bande de protection des lisières des massifs de plus de 100 hectares reportée au plan.

La zone est également soumise à l'arrêté du 19 mai 1999 relatif au bruit des transports terrestre, toute construction réalisées dans la bande soumise au bruit doivent respecter les normes d'isolation phonique.

*Cette zone est traversée par une canalisation de transport de gaz DN 500 et PMS (pression de mise en service) 67,7 bars, pour lesquelles s'appliquent des prescriptions relatives fréquentation humaine du site.*

*La zone N comprend aussi un secteur Nzh, qui comporte des zones humides fonctionnelles repérées par Seine-et-Marne Environnement.*

\*

\*            \*

## **SECTION I**

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

**1.1 - Sont interdites :** Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.1.2.

#### **A – Rappel :**

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

- *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.*

#### **B - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

- *Les stockages de matériaux, et le stationnement prolongé au delà de trois mois, de machines ou véhicules, caravanes, résidus urbains, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol de toutes dimensions.*

- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.*

• *En outre, dans le secteur Nzh, sont interdits :*

- *Tout ouvrage et travaux portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.*

- *Tout aménagement qui conduirait à la dégradation des zones humides, tels que constructions, déblai, remblai, assèchement, mise en eau, imperméabilisation.*

#### **C - Condition générale :**

Toute construction nouvelle est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares, à l'exclusion des constructions à usage agricole.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

##### **1 - Rappel :**

1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans.

3) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.

4) *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.*

#### **2 – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions fixées ci-après :**

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

- L'aménagement des installations et constructions existantes lors de l'approbation du présent P.L.U. et qui ne sont pas autorisées dans la zone ainsi que leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante à la même date de référence.

- Les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques au maintien de la sécurité aérienne, fluviale et routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées.
- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.

*Concernant la zone traversée par le gazoduc DN 500 et PMS 67,7 bars, les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes :*

*a) Sont proscrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.*

*b) Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (195 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).*

*c) Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (245 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).*

## **ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

- Il n'est pas fixé de règle.

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions peuvent être implanté en retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement.

*A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.*

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

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
  - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et dans le même prolongement que l'une des façades ;
  - la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article N.1.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant des marges de reculement par rapport aux limites séparatives au moins égales à 5 mètres.

*Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
  - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et dans le même prolongement que l'une des façades ;
  - la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article N.1.

### **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 N.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

#### **Les toitures**

Les toitures-terrasses sont interdites.

La couverture à pente des constructions nouvelles doit être d'une manière générale en tuile plate ou de type petit moule de ton vieilli.

#### **Parements extérieurs**

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

#### **Les clôtures**

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

*Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé. Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article N.3.3 (pan coupé).*

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

##### Espaces boisés classés :

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

##### Obligations de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. *Dans les espaces publics, l'utilisation des essences allergisantes rappelées en annexe est toutefois déconseillée.*

#### 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.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement de 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 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

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

#### **ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Alimentation en eau potable :

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

##### Assainissement :

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration sera réalisée au plus près de l'endroit où elle tombe, lorsque c'est techniquement possible. Seront mis en œuvre pour ce faire des moyens tels que : infiltration à la parcelle, techniques alternatives (noues, toits-terrasses, puits filtrants, etc.).*

\*

\*                      \*

## 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° 1014-366 du 24 mars 2014.*

### 3 - EMBLEMES 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. Les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains 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 – STATIONNEMENT

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.

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

Article L424-1

Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

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, L. 311-2 et L. 313-2 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.

\*

\* \*

## **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.

### **ARTICLE L.332-9**

*Abrogé.*

### **ARTICLE L. 332-11-1**

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

#### ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

#### Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction

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

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

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

#### ARTICLE L. 332-15

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

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

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

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

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

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

\*

\* \*

## LA TAXE D'AMENAGEMENT

### ARTICLE L331-1

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

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

### ARTICLE L331-2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE L331-5

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

### ARTICLE L331-6

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

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

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

#### ARTICLE L331-7

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

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

*2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;*

*3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;*

*4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;*

*5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;*

*6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;*

*7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;*

*8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;*

*9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.*

#### ARTICLE L331-8

*Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.*

#### ARTICLE L331-9

*Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :*

*1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;*

*2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;*

*3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;*

*4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;*

*5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.*

#### ARTICLE L331-10

*L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :*

*1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;*

*2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.*

*La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.*

#### ARTICLE L331-11

*La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.*

*Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.*

#### ARTICLE L331-12

*Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :*

*1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;*

*2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;*

*3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.*

#### ARTICLE L331-13

*La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :*

*1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;*

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

#### ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

#### ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

#### ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

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

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

\*

\*

\*

### Tableaux de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

<b>Arbres</b>		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis		Composées
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméridia du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

\*plusieurs espèces

\*\* le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenues dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

<b>Herbacées spontanées</b>		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brûlée (Salsola kali)		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/Négligeable
Pissenlits*		Faible/Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/Négligeable
Pariétaires		Fort

\*plusieurs espèces

<b>Graminées Ornementales</b>		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

