

Commune de

NOGENT-SUR-SEINE

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 27/05/2026 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Nogent-sur-Seine,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 06/03/2025

APPROUVÉ LE : 27/05/2026

Dossier 21071018

27/05/2026



réalisé par

Auddicé Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne

03.26.44.05.01

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES	5
1 LE CHAMP D'APPLICATION DU PLU	6
2 LES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
4 ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS.....	7
5 RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE	8
6 EDIFICATION DE CLOTURES.....	8
7 TRAVAUX DE RAVALEMENT	8
8 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'USAGE DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL	9
9 ARCHEOLOGIE	9
10 LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES ET SECTEURS DU PLU	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	15
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	18
3 ÉQUIPEMENT RESEAU	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	25
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	27
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	30
3 ÉQUIPEMENT RESEAU	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	37
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	39
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	39
3 ÉQUIPEMENT RESEAU	40
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UP	41
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	43
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	45
3 ÉQUIPEMENT RESEAU	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY ET A SON SECTEUR UYC	49
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	51
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	54
3 ÉQUIPEMENT RESEAU	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU ET SES SECTEURS 1AUD, 1AUI, 1AUJ.....	59
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	61
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	63

3	ÉQUIPEMENT RESEAU	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY ET A SON SECTEUR 1AUYP		71
1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	73
2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	75
3	ÉQUIPEMENT RESEAU	78
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUE, 2AUE, 2AUY, 2AUYE, 2AUYP		81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET SON SECTEUR AC		85
1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	87
2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	89
3	ÉQUIPEMENT RESEAU	91
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET A SES SECTEURS NJ, NT ET NZH		93
1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	95
2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	98
3	ÉQUIPEMENT RESEAU	100
ANNEXES		103
LEXIQUE.....		104
EMPLACEMENTS RESERVES		109
PLANTATION.....		113

DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES

1 LE CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvre le territoire communal.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2 LES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent applicables, en plus de la réglementation du PLU :

1. Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent PLU. Elles s'imposent au présent règlement.

2. Les articles du code de l'urbanisme :

Les articles du Règlement National d'Urbanisme – RNU (L.111-1 et suivants, et R.111-1 et suivants) sont opposables et continuent de s'appliquer indépendamment de la réglementation du PLU.

Dans les espaces boisés classés, les articles du code de l'urbanisme (L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants) sont opposables et s'appliquent.

3. Certains articles des législations suivantes :

- Le code civil,
- Le code de la construction et de l'habitation,
- Le code rural et de la pêche maritime,
- Le code de l'environnement,
- La législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- La législation sur l'archéologie préventive,
- ...

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- **Les zones urbaines** (indicées U) concernent 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. » (Article R*151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- **Les zones à urbaniser** (indicées AU), concernent les « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (Article R*151-20 du Code l'Urbanisme) ;
- **Les zones agricoles** (indicées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (Article R*151-22) ;

- **Les zones naturelles et forestières** (indiquées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. » (Article R*151-24 et Article R*151-25 du Code de l'Urbanisme).

4 ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

■ **Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an**

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

■ **Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques**

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

■ **Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées**

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

■ **Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur**

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 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.

■ **Reconstruction de bâtiments détruits / démolis liée à un sinistre**

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

■ Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

5 RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

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

6 EDIFICATION DE CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme :

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Cette disposition est applicable sur le territoire de la commune.

Les règles pour l'édification des clôtures sont celles applicables à la zone dans laquelle la parcelle se situe.

7 TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;

c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;

d) Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;

e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation. »

8 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'USAGE DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Toute installation de matériel fixe ou mobile sur le Domaine Public Fluvial doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de Voies Navigables de France.

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

9 ARCHEOLOGIE

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- Toute demande de travaux (permis de construire, d'aménager, ...) portant sur un terrain dont la superficie est égale ou supérieure à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

10 LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES ET SECTEURS DU PLU

Dans les zones comprises dans le Site Patrimonial Remarquable, les autorisations d'urbanisme doivent respecter les dispositions du règlement de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Dans les zones concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2006 :

Les dispositions du PPRi sont applicables.

Les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques, conformément aux dispositions en vigueur et à la connaissance de ce risque.

Dans les zones concernées par un aléa moyen à fort de remontée de nappes :

Cf cartographie figurant dans le rapport de présentation.

Les sous-sols sont interdits.

Les éléments de patrimoine naturel remarquable à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés aux documents graphiques :

Le comblement des mares et plans d'eau est interdit.

Les coupes et abattages des arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Implantation des constructions aux abords des cours d'eau :

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres des berges de Seine et des cours d'eau.

Cette disposition ne s'applique pas pour les travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes qui peuvent être édifiés avec un recul identique à celui de la construction existante.

Dans tous les cas, les dispositions de la servitude EL3 doivent être respectées en ce qui concerne l'implantation des constructions.

Dispositions applicables dans les zones d'aléa retrait gonflement des argiles :

Cf cartographie figurant dans le rapport de présentation.

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020, le code de la construction (articles R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1^{er} janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique G1 préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles. Elle est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle est annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage. Ainsi, lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020).

Lorsque l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre le centre ancien de la commune, qui englobe un bâti dense composé principalement d'immeubles, édifiés en ordre continu, à usage d'habitat, d'activités commerciales, de services et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Elle comprend un Périmètre d'Attente d'un Projet Global (PAPAG) édicté au titre de l'article L. 151-41-5° du Code de l'urbanisme, et matérialisé au règlement graphique.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		A condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage (bruit, odeur...)
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hôtel	X		
	autres hébergements touristiques	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	lieux de culte	X		
	autres équipements recevant du public	X		A condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage (bruit, odeur...)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
	centre de congrès et d'exposition		X	
	cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Dans le secteur de Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global :

Seuls sont admis les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée (dans la limite de 50 m² de surface de plancher nouvellement créée) des constructions existantes, sous réserve de rester conformes avec la vocation de la zone.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits.

Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme) sont interdites.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

1.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

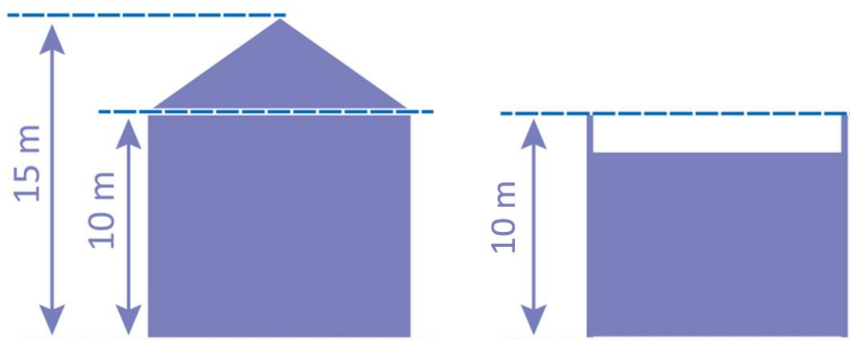
Les commerces existants à la date d'approbation du PLU doivent être conservés dans leur destination.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les **constructions principales** n'excèdent pas 15 mètres au faitage, 10 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.



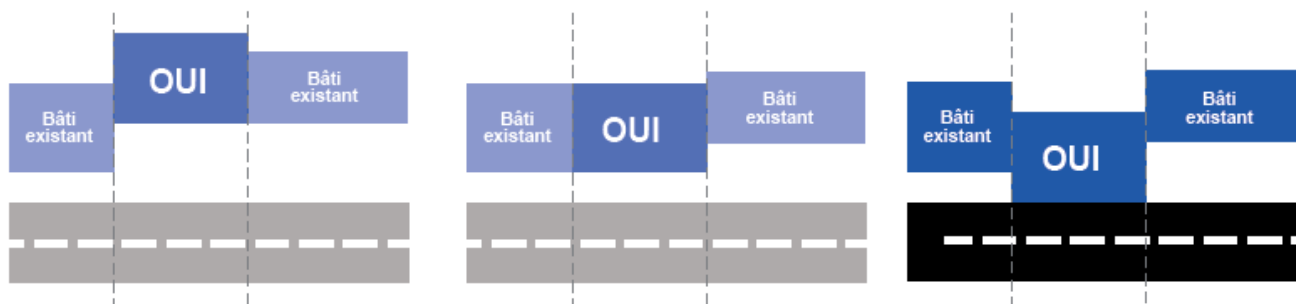
La hauteur maximale des **constructions annexes** ne doit pas excéder 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les **constructions principales** doivent s'implanter à l'alignement des voies ou en prolongement de la marge de recul des constructions existantes sur les parcelles voisines.



Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasins, etc.) sont admises sous réserve de l'application des règlements de voiries.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques, l'application de la règle se fera à partir de la voie depuis laquelle est aménagé l'accès principal à la propriété.

Les mêmes règles sont applicables pour l'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante, affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Les **constructions annexes** doivent s'implanter avec un recul au moins identique à celui de la construction principale.

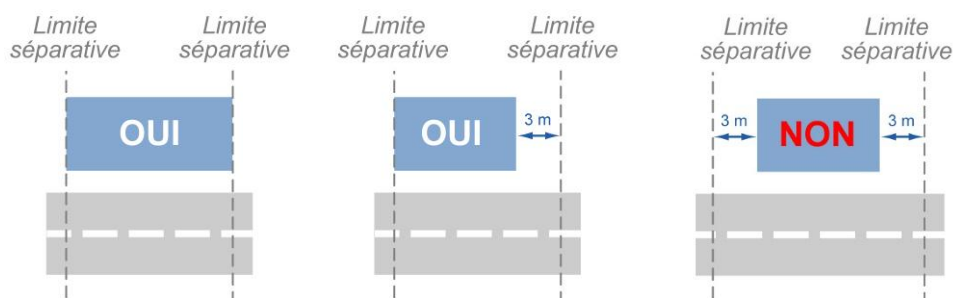
Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes qui peuvent être édifiés avec un recul identique à celui de la construction existante.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites latérales aboutissant aux voies

Les **constructions principales et leurs annexes** doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies. En cas de retrait, le recul est observé est au moins de 3 mètres.

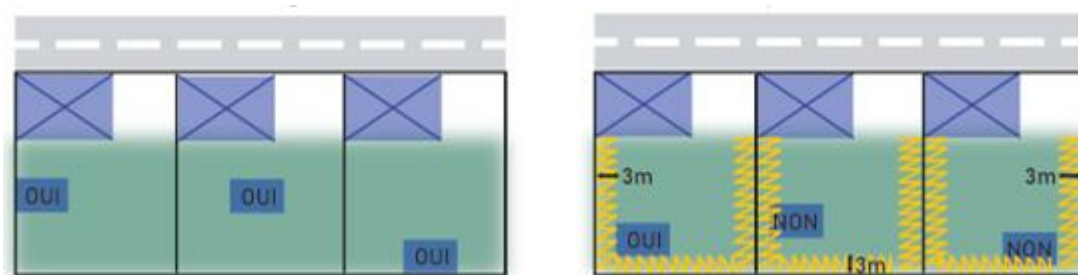


Les façades ou pignons édifiés en limite séparative doivent rester aveugles.

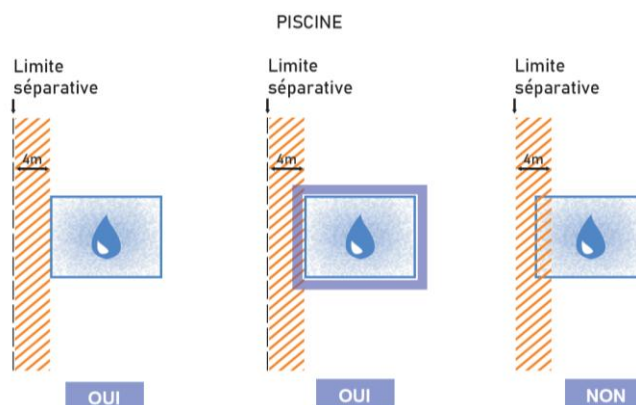
Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

A moins que la construction ne jouxte une ou plusieurs limites séparatives, les **constructions principales et annexes** s'implantent en retrait d'au moins 3 mètres.

Les façades ou pignons édifiés en limite séparative doivent rester aveugles.



Les piscines, margelles non comprises, doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes qui peuvent être édifiés avec un recul identique à celui de la construction existante.

2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2.2.1 Façades

Pour toutes les constructions, l'usage de plaque béton et de bardage ayant un aspect métallique ou tôle est interdit.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

2.2.2 Toitures

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures sera comprise entre 30 et 45°, à l'exception des bâtiments d'activité et des annexes. Des pentes plus importantes peuvent être admises pour les toitures à la Mansart ou similaires.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur terre cuite.

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

2.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables solaires, géothermiques, etc. et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

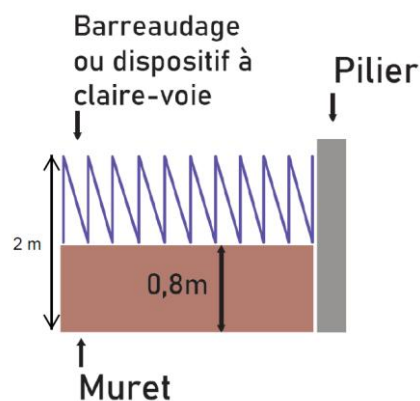
Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4.1 Clôtures

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers et des portails). Une hauteur plus importante peut être acceptée s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur-bahut, sa hauteur ne doit pas dépasser 0,80 mètre. Il doit être surmonté d'un ouvrage plein ou à claire-voie (grille, lame, barreaudage métallique vertical, etc.).



2.4.2 Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.5 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour les constructions à usage d'habitation (y compris pour les immeubles d'habitat collectif), il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement, garage compris.

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

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

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

Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes prévoira le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

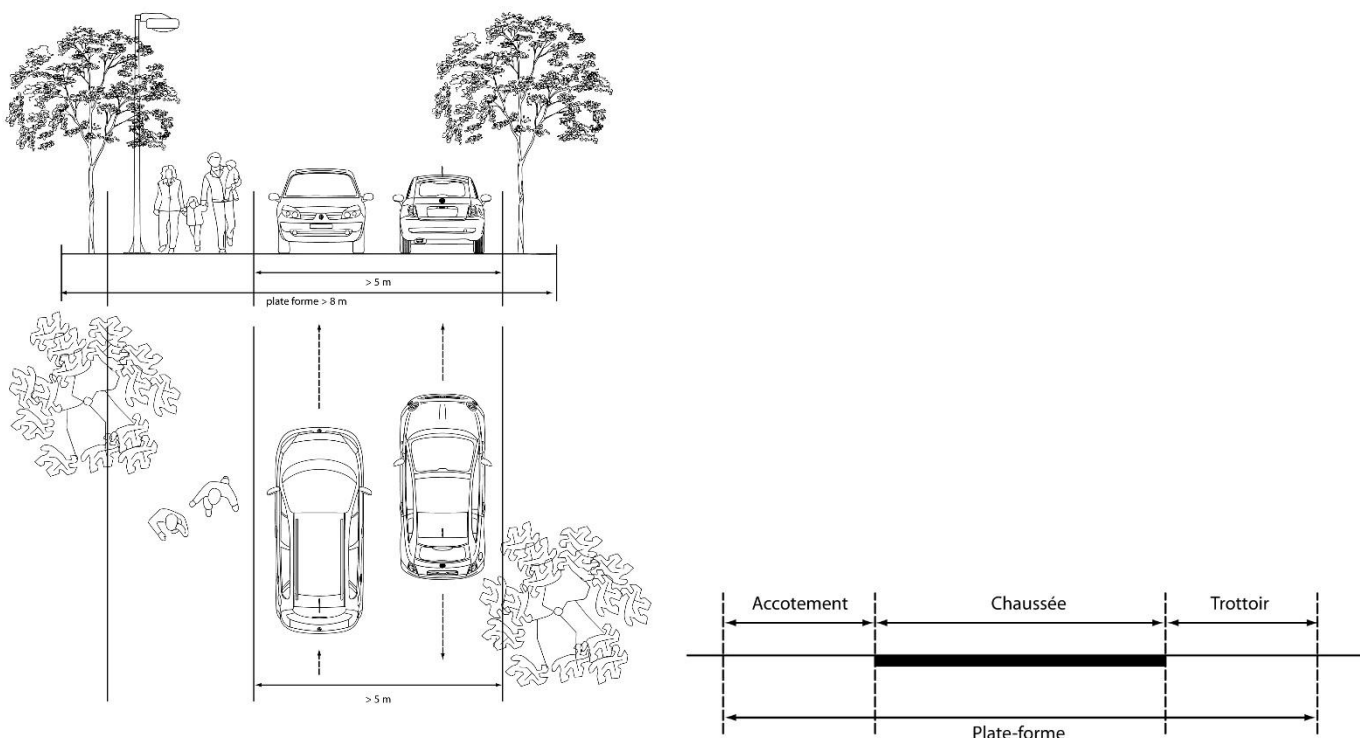
Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les caractéristiques des accès permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

En cas de création de nouvelle voie, à double sens de circulation, la largeur de plate-forme doit avoir une emprise minimum de 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.



Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 20 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ;
- Aux constructions annexes ;
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain. En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales hors réseau collectif doit être régulé avec un débit conforme aux législations en vigueur et aux capacités d'absorption des sols.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte technico-économique ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technico-économique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est destinée principalement à l'habitat collectif et individuel, groupé ou non. Elle peut également accueillir des commerces, des services, des activités économiques et des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Elle comprend un Périmètre d'Attente d'un Projet Global (PAPAG) édicté au titre de l'article L. 151-41-5° du Code de l'urbanisme, et matérialisé au règlement graphique.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		A condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage (bruit, odeur...)
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hôtel	X		
	autres hébergements touristiques	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	lieux de culte		X	
	autres équipements recevant du public	X		A condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage (bruit, odeur...)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
	centre de congrès et d'exposition		X	
	cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Dans le secteur de Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global :

Seuls sont admis les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée (dans la limite de 50 m² de surface de plancher nouvellement créée) des constructions existantes, sous réserve de rester conformes avec la vocation de la zone.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits.

Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme) sont interdites.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

1.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

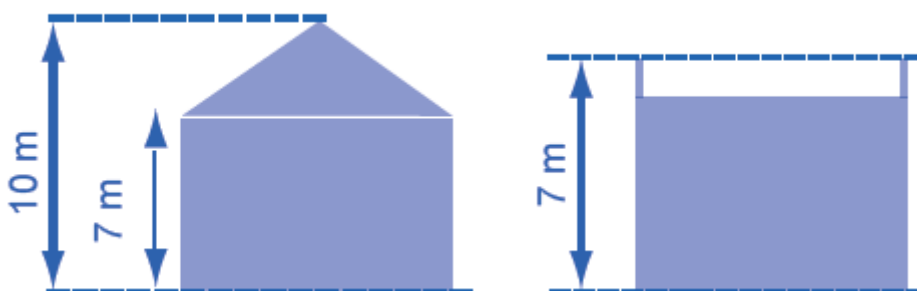
Il n'est pas fixé de règle.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les **constructions principales** n'excèdent pas 10 mètres au faitage, 7 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.



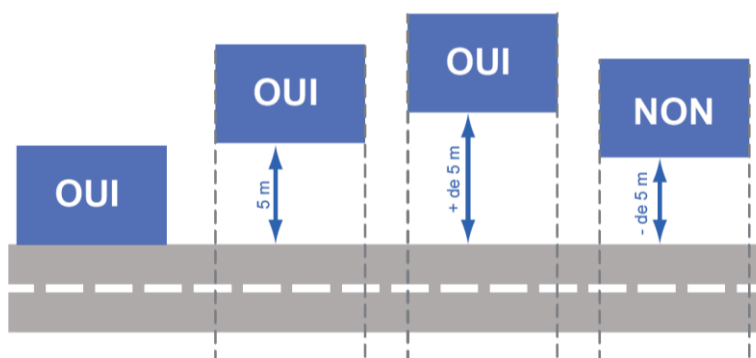
La hauteur maximale des **constructions annexes** ne doit pas excéder 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les **constructions principales** doivent s'implanter, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5 mètres.



Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasins, etc.) sont admises sous réserve de l'application des règlements de voiries.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques, l'application de la règle se fera à partir de la voie depuis laquelle est aménagé l'accès principal à la propriété.

Les mêmes règles sont applicables pour l'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante, affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Les **constructions annexes** doivent s'implanter avec un recul au moins identique à celui de la construction principale.

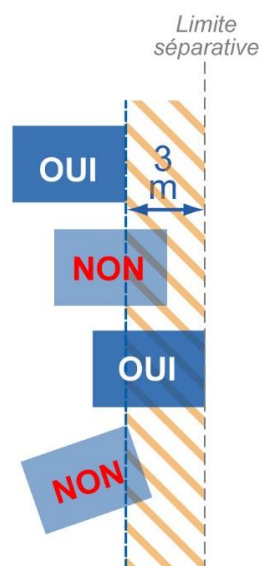
Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes qui peuvent être édifiés avec un recul identique à celui de la construction existante.

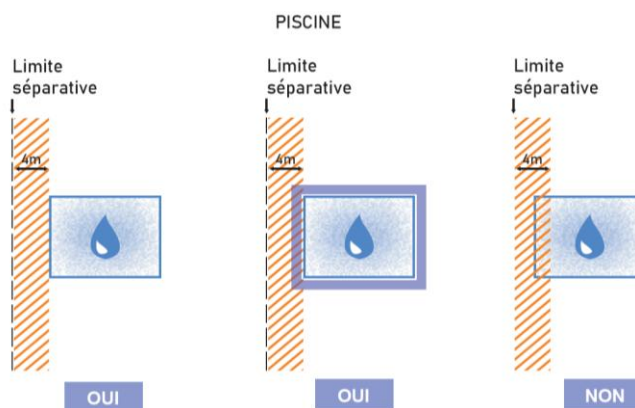
2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte une ou plusieurs limites séparatives, les **constructions principales et annexes** (sauf les piscines) s'implantent en retrait d'au moins 3 mètres.

Les façades ou pignons édifiés en limite séparative doivent rester aveugles.



Les piscines, margelles non comprises, doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes qui peuvent être édifiés avec un recul identique à celui de la construction existante.

2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions d'habitation ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Cette emprise au sol est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités ou en cas de constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité.

Pour toutes les nouvelles constructions, 25% de la surface du terrain devra être non-imperméabilisée ou éco-aménagée.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2.2.1 Façades

Pour toutes les constructions, l'usage de plaque béton et de bardage ayant un aspect métallique ou tôle est interdit.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

2.2.2 Toitures

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures sera comprise entre 30 et 45°, à l'exception des bâtiments d'activité et des annexes. Des pentes plus importantes peuvent être admises pour les toitures à la Mansart ou similaires.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur terre cuite.

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

2.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables solaires, géothermiques, etc. et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

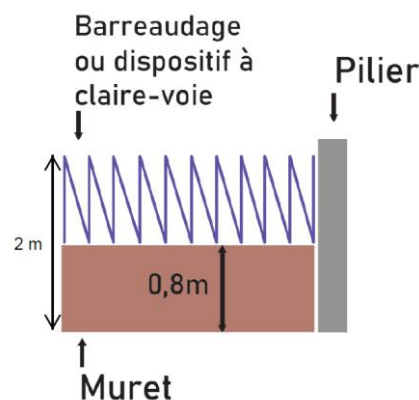
Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4.1 Clôtures

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers et des portails). Une hauteur plus importante peut être acceptée s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur-bahut, sa hauteur ne doit pas dépasser 0,80 mètre. Il doit être surmonté d'un ouvrage plein ou à claire-voie (grille, lame, barreaudage métallique vertical, etc.).



2.4.2 Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.5 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain

situé à moins de 300 mètres du premier des surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour les constructions à usage d'habitation (y compris pour les immeubles d'habitat collectif), il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement, garage compris.

Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes prévoira le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la surface de plancher, et de sa destination initiale.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

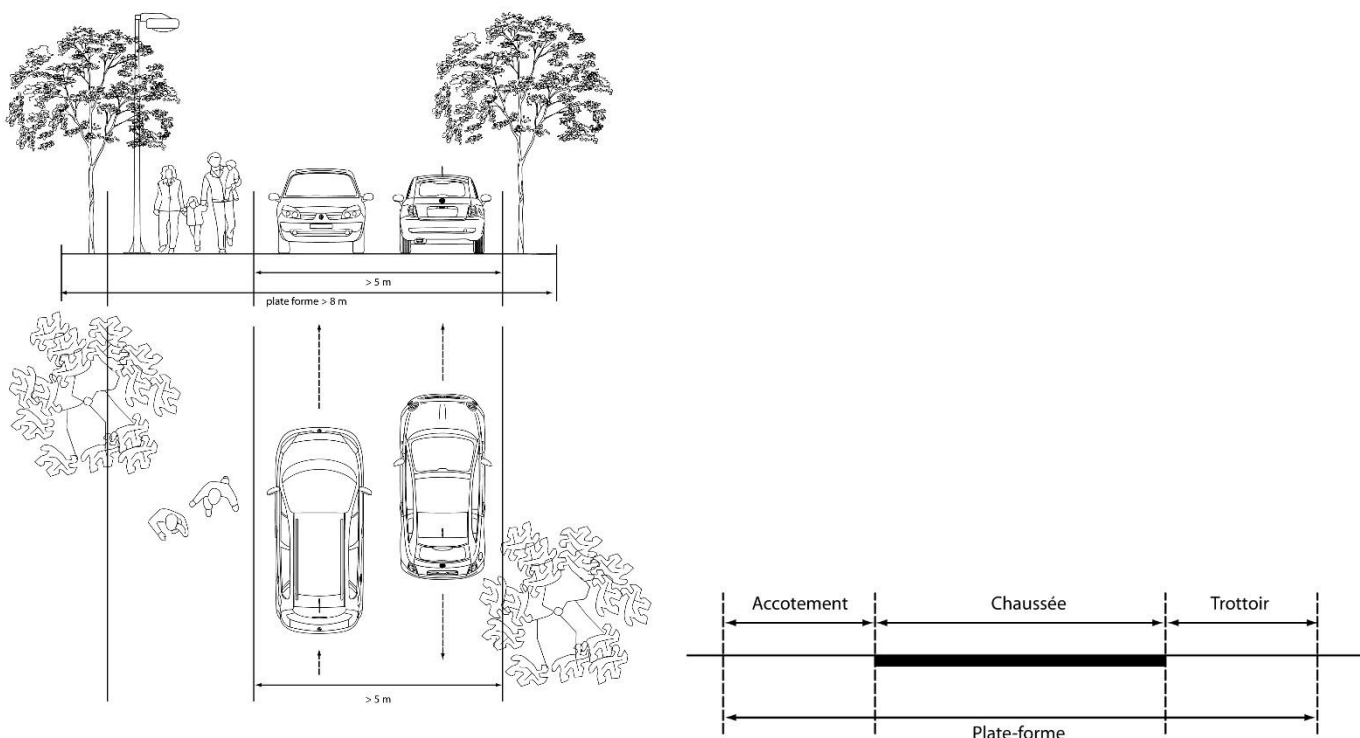
Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les caractéristiques des accès permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... L'accès devra se faire directement par une façade sur rue. Toute propriété doit être accessible à partir d'un accès d'au moins 4 mètres d'emprise.

Les accès ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

En cas de création de nouvelle voie, à double sens de circulation, la largeur de plate-forme doit avoir une emprise minimum de 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.



Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 20 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ;
- Aux constructions annexes ;
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain. En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales hors réseau collectif doit être régulé avec un débit conforme aux législations en vigueur et aux capacités d'absorption des sols.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte technico-économique ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technico-économique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient à usage d'équipements d'infrastructure ou de superstructure, en rapport avec le fonctionnement de la centrale nucléaire.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'aménagement du site de la centrale.

Les défrichements sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'aménagement du site de la centrale.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

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

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

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

2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

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

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.5 STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP est destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Elle comprend également le camping municipal.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hôtel		X	
	autres hébergements touristiques	X		
	cinéma		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	lieux de culte		X	
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	
	cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme) sont interdites.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

1.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter, soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à ladite limite.

2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables solaires, géothermiques, etc. et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.5 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain. En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales hors réseau collectif doit être régulé avec un débit conforme aux législations en vigueur et aux capacités d'absorption des sols.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte technico-économique ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technico-économique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY ET A SON SECTEUR UYc

La zone UY est une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle couvre les espaces accueillant des entreprises diverses et variées à vocation artisanale, industrielle, bureau, logistique, etc.

Le secteur UYc est un secteur dédié aux activités commerciales.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		S'il s'agit de silos et de bâtiments liés à la transformation de la production agricole Interdit dans le secteur UYc
	exploitation forestière	X		Interdit dans le secteur UYc
Habitation	logement	X		S'il est nécessaire à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, et à condition qu'il soit intégré dans le bâtiment principal à usage d'activités Interdit dans le secteur UYc
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hôtel	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
	autres hébergements touristiques		X	
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		Interdit dans le secteur UYc
	entrepôt	X		Interdit dans le secteur UYc
	bureau	X		Dans le secteur UYc , s'il est nécessaire aux activités autorisées, et à condition qu'il soit intégré dans le bâtiment principal à usage d'activités
	centre de congrès et d'exposition	X		Interdit dans le secteur UYc
	cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises si elles sont compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers, et si les nuisances et dangers éventuels, ainsi que les besoins en stationnement, sont compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits.

Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme) sont interdites.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

1.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

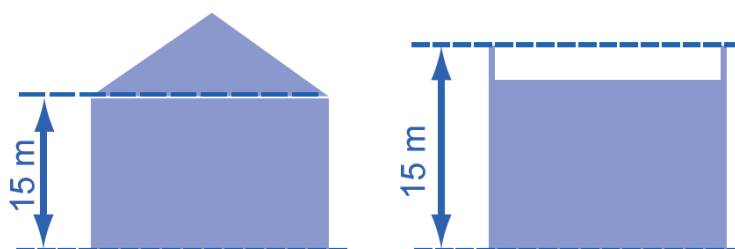
Il n'est pas fixé de règle.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les **constructions principales et leurs annexes** n'excèdent pas 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère, sauf exceptions impératives et justifiables pour des raisons techniques liées aux process industriels.

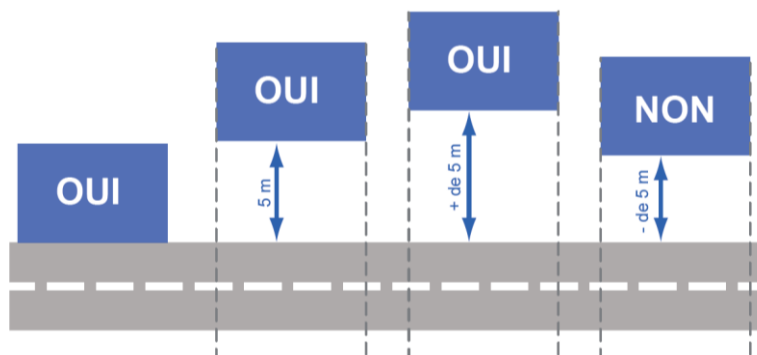


Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les **constructions principales** doivent s'implanter, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5 mètres.



Par rapport au domaine ferroviaire, cette distance est portée à 10 mètres. Cependant, cette règle ne s'applique pas aux embranchements privés.

Les mêmes règles sont applicables pour l'implantation des constructions par rapport à une voie privée affectée à la circulation publique ou susceptible de l'être.

Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques, l'application de la règle se fera à partir de la voie depuis laquelle est aménagé l'accès principal à la propriété.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre ;

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes qui peuvent être édifiés avec un recul identique à celui de la construction existante.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

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

Les **constructions principales** s'implantent en limite ou en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les **constructions principales** s'implantent en retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives communes entre la zone UY et les zones à caractère résidentiel (UA, UB, et 1AU).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes qui peuvent être édifiés avec un recul identique à celui de la construction existante.

2.1.4 Emprise au sol

Pour toutes les nouvelles constructions, 10% de la surface du terrain devra être non-imperméabilisée ou éco-aménagée.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints sont interdites.

En cas de constructions en bardages métalliques, les tons desdites constructions doivent être choisis dans des gammes de couleurs non criardes s'insérant de manière harmonieuse dans l'environnement.

2.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables solaires, géothermiques, etc. et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.4.1 Clôtures

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

2.4.2 Règles générales de plantation

Les constructions à usage d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.5 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement doivent être, en partie, non-imperméabilisées ou éco-aménagées. Elles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les caractéristiques des accès permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile...

Les accès ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

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

Aucun terrain et aucune opération ne peut prendre accès directement sur la RD619.

Toute construction doit être desservie par une voirie suffisante. Cette voirie doit avoir une emprise totale minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain. En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales hors réseau collectif doit être régulé avec un débit conforme aux législations en vigueur et aux capacités d'absorption des sols.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte technico-économique ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technico-économique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU ET SES SECTEURS 1AUd, 1AUi, 1AUj

La zone 1AU est une zone non équipée, destinée à être urbaniser, à vocation d'habitat. Elle peut également accueillir quelques activités économiques d'accompagnement (commerces, artisanat, bureaux et services) et des équipements publics et d'intérêt collectif.

Elle comporte plusieurs secteurs distincts :

- **secteur 1AUd**, au lieu-dit « Les Bas de Ligny », enclavé entre la zone d'activités et le cimetière ;
- **secteur 1AUi**, situé sur l'emprise des terrains non construits de l'îlot Jean Jaurès ;
- **secteur 1AUj**, situé au lieu-dit « Maison des Vignes ».

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs internes nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		A condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage (bruit, odeur...)
	restauration		X	
	commerce de gros		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Commerce et activités de service	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hôtel	X		
	autres hébergements touristiques	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	lieux de culte		X	
	autres équipements recevant du public	X		A condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage (bruit, odeur...)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	
	cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits.

Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme) sont interdites.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

1.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

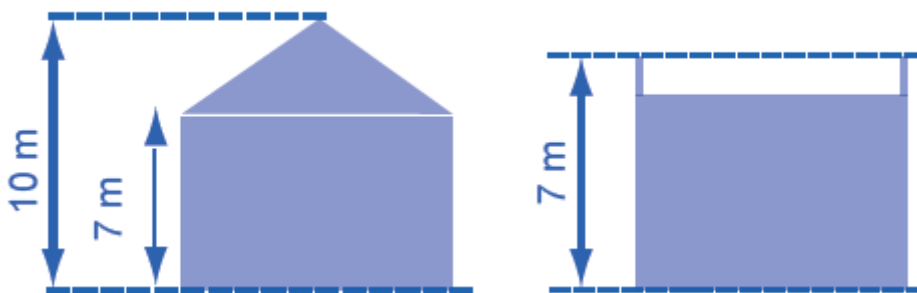
Il n'est pas fixé de règle.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les **constructions principales** n'excèdent pas 10 mètres au faitage, 7 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.



La hauteur maximale des **constructions annexes** ne doit pas excéder 5 mètres.

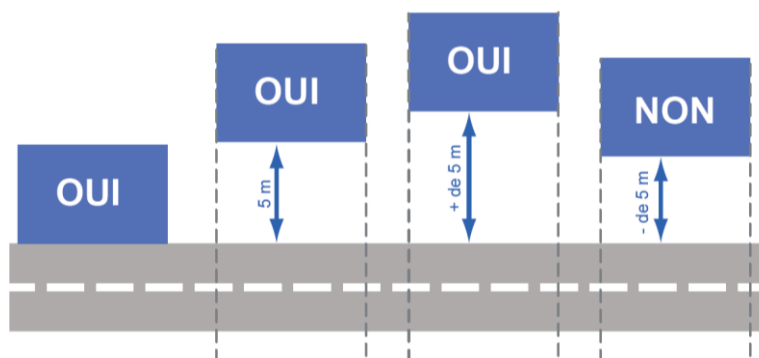
Ces règles ne s'appliquent pas :

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

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les **constructions principales** doivent s'implanter, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5 mètres.



Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasins, etc.) sont admises sous réserve de l'application des règlements de voiries.

Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques, l'application de la règle se fera à partir de la voie depuis laquelle est aménagé l'accès principal à la propriété.

Les mêmes règles sont applicables pour l'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante, affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Les **constructions annexes** doivent s'implanter avec un recul au moins identique à celui de la construction principale.

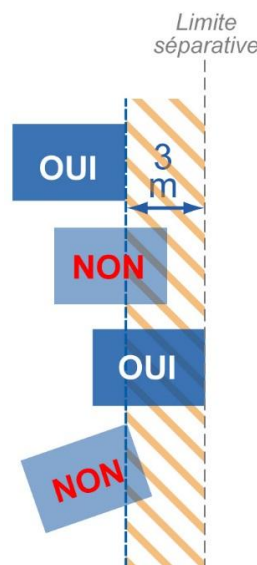
Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes qui peuvent être édifiés avec un recul identique à celui de la construction existante.

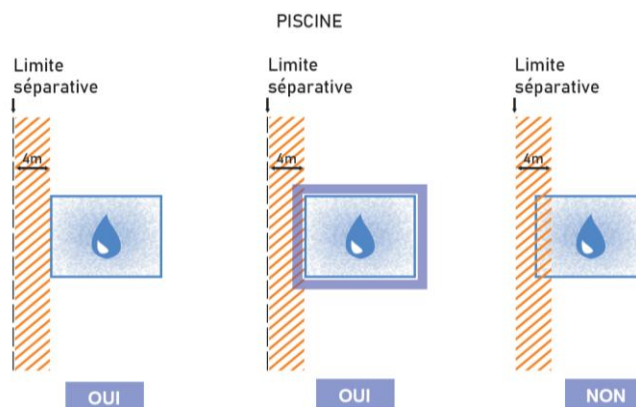
2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte une ou plusieurs limites séparatives, les **constructions principales et annexes** (sauf les piscines) s'implantent en retrait d'au moins 3 mètres.

Les façades ou pignons édifiés en limite séparative doivent rester aveugles.



Les piscines, margelles non comprises, doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes qui peuvent être édifiés avec un recul identique à celui de la construction existante.

2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions d'habitation ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Cette emprise au sol est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités ou en cas de constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité.

Pour toutes les nouvelles constructions, 25% de la surface du terrain devra être non-imperméabilisée ou éco-aménagée.

En cas de présence de zones humides, l'emprise au sol cumulée de toutes les constructions ne peut dépasser 30% de la surface de l'unité foncière. Tout projet de construction doit réserver au moins 70% de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2.2.1 Façades

Pour toutes les constructions, l'usage de plaque béton et de bardage ayant un aspect métallique ou tôle est interdit.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

2.2.2 Toitures

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures sera comprise entre 30 et 45°, à l'exception des bâtiments d'activité et des annexes. Des pentes plus importantes peuvent être admises pour les toitures à la Mansart ou similaires.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur terre cuite ou de ton ardoise.

2.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables solaires, géothermiques, etc. et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

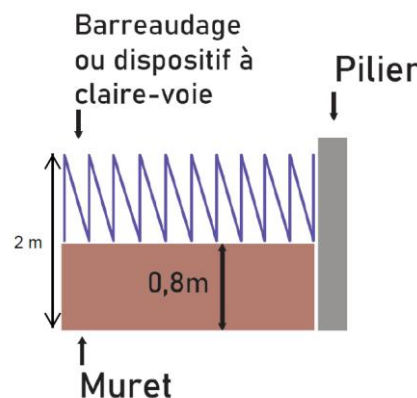
Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4.1 Clôtures

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers et des portails). Une hauteur plus importante peut être acceptée s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur-bahut, sa hauteur ne doit pas dépasser 0,80 mètre. Il doit être surmonté d'un ouvrage plein ou à claire-voie (grille, lame, barreaudage métallique vertical, etc.).



2.4.2 Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.5 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour les constructions à usage d'habitation (y compris pour les immeubles d'habitat collectif), il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement, garage compris.

Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes prévoira le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

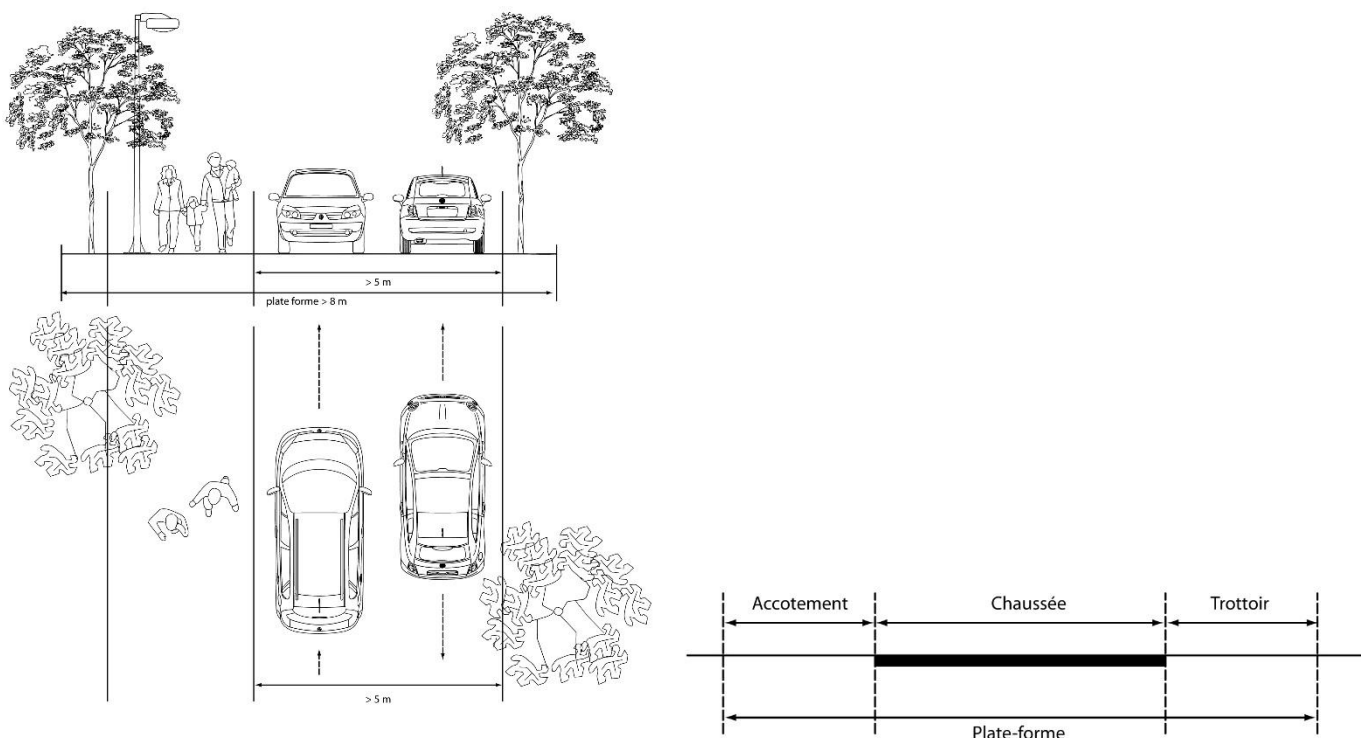
Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les caractéristiques des accès permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... L'accès devra se faire directement par une façade sur rue. Toute propriété doit être accessible à partir d'un accès d'au moins 4 mètres d'emprise.

Les accès ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

En cas de création de nouvelle voie, à double sens de circulation, la largeur de plate-forme doit avoir une emprise minimum de 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.



Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 20 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes ;
- Aux constructions annexes ;
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain. En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales hors réseau collectif doit être régulé avec un débit conforme aux législations en vigueur et aux capacités d'absorption des sols.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte technico-économique ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technico-économique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY ET A SON SECTEUR 1AUYp

La zone 1AUy est une zone non équipée, destinée à être urbaniser, à vocation d'activités économiques au lieu-dit « Vin de Pâques ».

Elle comporte un **sous-secteur 1AUyp** correspondant au secteur d'extension du port de l'Aube.

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs internes nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		S'il s'agit de silos et de bâtiments liés à la transformation de la production agricole
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		S'il est nécessaire à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, et à condition qu'il soit intégré dans le bâtiment principal à usage d'activités
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration		X	
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hôtel	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
	autres hébergements touristiques		X	
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	lieux de culte		X	
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		
	cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises si elles sont compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers, et si les nuisances et dangers éventuels, ainsi que les besoins en stationnement, sont compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme sont interdits.

Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme) sont interdites.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

1.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

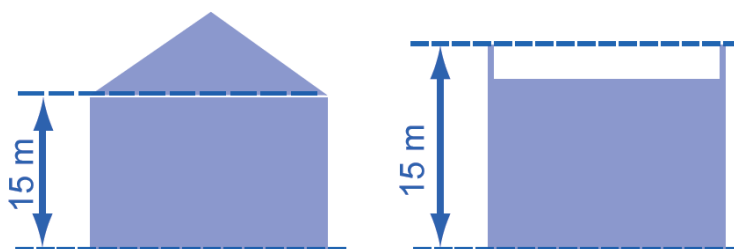
Il n'est pas fixé de règle.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les **constructions principales et leurs annexes** n'excèdent pas 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère, sauf exceptions impératives et justifiables pour des raisons techniques liées aux process industriels.

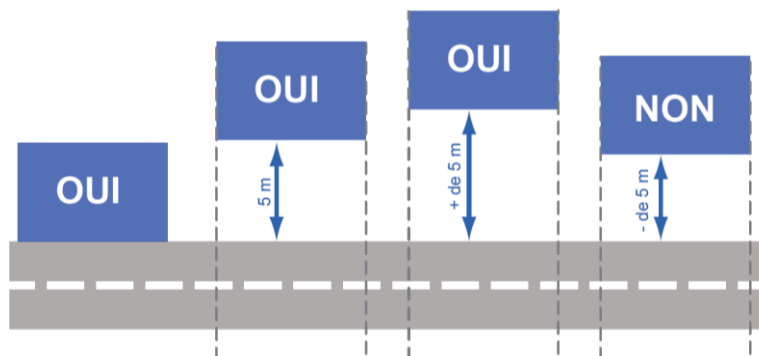


Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les **constructions principales** doivent s'implanter, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5 mètres.



Par rapport au domaine ferroviaire, cette distance est portée à 10 mètres. Cependant, cette règle ne s'applique pas aux embranchements privés.

Les mêmes règles sont applicables pour l'implantation des constructions par rapport à une voie privée affectée à la circulation publique ou susceptible de l'être.

Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques, l'application de la règle se fera à partir de la voie depuis laquelle est aménagé l'accès principal à la propriété.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes qui peuvent être édifiés avec un recul identique à celui de la construction existante.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

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

Les **constructions principales** s'implantent en limite ou en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les **constructions principales** s'implantent en retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives communes entre la zone UY et les zones à caractère résidentiel (UA, UB, et 1AU).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes qui peuvent être édifiés avec un recul identique à celui de la construction existante.

2.1.4 Emprise au sol

Pour toutes les nouvelles constructions, 10% de la surface du terrain devra être non-imperméabilisée ou éco-aménagée.

En cas de présence de zones humides, l'emprise au sol cumulée de toutes les constructions ne peut dépasser 30% de la surface de l'unité foncière. Tout projet de construction doit réserver au moins 70% de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints sont interdites.

En cas de constructions en bardages métalliques, les tons desdites constructions doivent être choisis dans des gammes de couleurs non criardes s'insérant de manière harmonieuse dans l'environnement.

2.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables solaires, géothermiques, etc. et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.4.1 Clôtures

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

2.4.2 Règles générales de plantation

Les constructions à usage d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.5 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement doivent être, en partie, non-imperméabilisées ou éco-aménagées. Elles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les caractéristiques des accès permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile...

Les accès ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

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

Aucun terrain et aucune opération ne peut prendre accès directement sur la RD619.

Toute construction doit être desservie par une voirie suffisante. Cette voirie doit avoir une emprise totale minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain. En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales hors réseau collectif doit être régulé avec un débit conforme aux législations en vigueur et aux capacités d'absorption des sols.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte technico-économique ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technico-économique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUE, 2AUe, 2AUY, 2AUYe, 2AUYp

La **zone 2AUE** est une zone d'urbanisation future pour le développement de la centrale nucléaire et la réalisation d'un nouvel EPR.

La **zone 2AUe** est une zone d'urbanisation future à vocation résidentielle mixte. Elle est liée au développement de la centrale nucléaire et à la réalisation d'un nouvel EPR.

La **zone 2AUY** est une zone d'urbanisation future à vocation économique à moyen terme.

La **zone 2AUYe** est une zone d'urbanisation future à vocation économique. Elle est liée au développement de la centrale nucléaire et la réalisation d'un nouvel EPR.

La **zone 2AUYp** est une zone d'urbanisation future à vocation économique pour le développement du Port de l'Aube.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est soumise à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ainsi que les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET SON SECTEUR Ac

La zone A est une zone, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture, et de son sous-sol.

Elle comporte un **secteur Ac** correspondant à la zone d'exploitation d'une carrière.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Interdite dans le secteur Ac
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hôtel		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		En zone A, s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	lieux de culte		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	
	cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En zone A et dans le secteur Ac :

La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits.

Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme) sont interdites.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

Dans la zone A :

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Dans le secteur Ac :

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'aménagement de la carrière, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

1.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

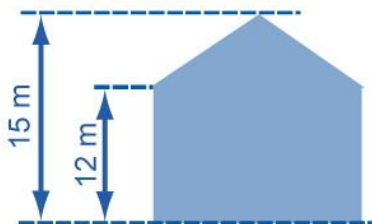
Il n'est pas fixé de règle.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout du toit ou acrotère, sauf exceptions impératives et justifiables pour des raisons techniques liées aux process.



Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions agricoles doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques, ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes qui peuvent être édifiés avec un recul identique à celui de la construction existante.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions agricoles doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes qui peuvent être édifiés avec un recul identique à celui de la construction existante.

2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les dispositifs destinés à la captation de l'énergie solaire en façade ou en toiture doivent être intégrés à la construction afin de garantir un moindre impact paysager.

Les tons des murs doivent s'intégrer dans l'environnement.

Les toitures doivent être à un ou plusieurs pans.

Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

2.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4.1 Clôtures

Les clôtures composées d'un mur plein sont interdites.

Les clôtures devront être composées d'un grillage de type « agricole » simple.

2.4.2 Règles générales de plantation

Les constructions agricoles doivent être dissimulées par un écran végétal.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.5 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct soit à une voie, soit à un chemin praticable par les engins de secours dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Cette règle ne s'applique pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2 Eaux usées

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

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

3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales hors réseau collectif doit être régulé avec un débit conforme aux législations en vigueur et aux capacités d'absorption des sols.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte technico-économique ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technico-économique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET A SES SECTEURS Nj, Nt ET Nzh

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages.

Elle comporte trois secteurs :

- **secteur Nj**, correspondant aux secteurs de vergers et de jardins ;
- **secteur Nt**, correspondant à l'espace naturel pédagogique communal (plan d'eau du Monteuil) ;
- **secteur Nzh**, lequel comporte des zones humides « loi sur l'eau » ou identifiées par diagnostic.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Uniquement dans le secteur Nj dans les conditions fixées ci-après
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hôtel		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
	autres hébergements touristiques		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		En zone N, s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	lieux de culte		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	
	cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En zone N et dans tous les secteurs :

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits.

Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme) sont interdites.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

Dans la zone N :

Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère.

Dans le secteur Nj :

Seuls sont autorisés les abris de jardins.

Dans le secteur Nt :

Toute installation, ouvrage, travaux, aménagement pouvant contribuer à la meilleure gestion du caractère naturel et du fonctionnement écologique du site est autorisé.

Dans le secteur Nzh :

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la gestion hydraulique et à la mise en valeur écologique de la zone humide ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- Les nouveaux drainages ;
- Les dépôts divers ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement.

Toute construction fera préalablement l'objet d'un diagnostic au titre des zones humides et le cas échéant de mesures compensatoires.

Les installations, ouvrages, travaux, aménagement, ainsi que toute construction, sont autorisés s'ils sont nécessaires à la mise en valeur écologique de la zone humide.

Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère et les zones humides.

1.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Dans la zone N et le secteur Nzh :

La hauteur des annexes aux habitations existantes est limitée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Dans le secteur Nj :

La hauteur maximale des abris de jardin ne doit pas excéder 2 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, ou en retrait par rapport à celui-ci.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait par rapport à celle-ci.

2.1.4 Emprise au sol

Dans la zone N et le secteur Nzh :

Les annexes aux habitations existantes ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

Les extensions des habitations existantes sont autorisées dans une limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire ou de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires pour les habitations de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides.

En cas de présence de zones humides, l'emprise au sol cumulée de toutes les constructions ne peut dépasser 30% de la surface de l'unité foncière. Tout projet de construction doit réserver au moins 70% de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.

Dans le secteur Nj :

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m².

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Les annexes doivent être implantées à moins de 10 mètres de l'habitation.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Pour toutes les constructions, l'usage de plaque béton et de bardage ayant un aspect métallique ou tôle est interdit.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur terre cuite, ou de ton ardoise, ou de teinte verte.

2.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4.1 Clôtures

Les clôtures composées d'un mur plein sont interdites.

Les clôtures devront être composées d'un grillage de type « agricole » simple.

2.4.2 Règles générales de plantation

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.5 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2 Eaux usées

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

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

3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales hors réseau collectif doit être régulé avec un débit conforme aux législations en vigueur et aux capacités d'absorption des sols.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

ANNEXES

LEXIQUE

Accès : passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Acrotère : muret situé en bordure de toit terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement : détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

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

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close.

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

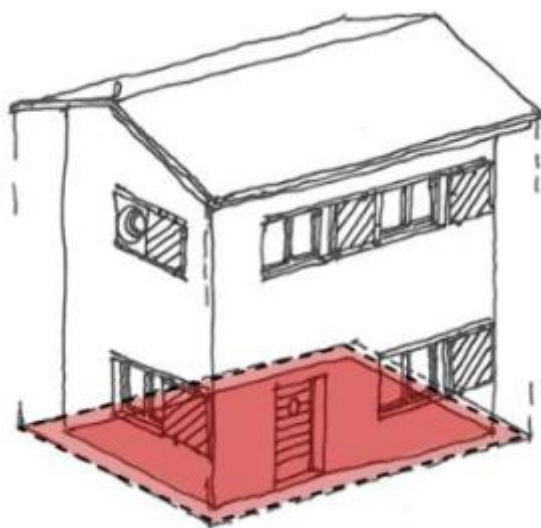
Construction existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée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

Eco-aménagée : La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la biodiversité sur la parcelle, pondérées par un coefficient tenant compte de leurs qualités environnementales (cf. tableau ci-dessous).

Surfaces	Définition	Coefficient
1. Espaces verts en pleine terre	<i>Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.</i>	 x 1
2. Espaces verts sur dalle ou toiture	<i>Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0.</i>	 x 0,5
3. Surfaces semi-ouvertes	<i>Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.</i>	 x 0,5
4. Surfaces verticales végétalisées	<i>Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.</i>	 x 0,5
5. Surfaces imperméables	<i>Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.</i>	 x 0

Égout du toit : limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

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



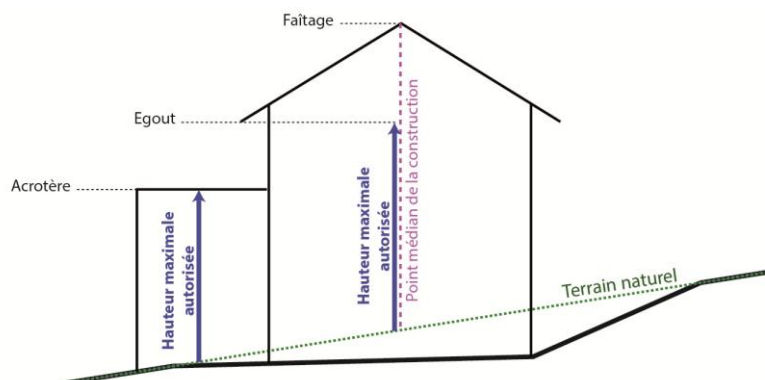
Source : http://cdn1_3.reseaudescommunes.fr

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

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

Faîtage : ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

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



Imperméabilisation : l'imperméabilisation caractérise les actions qui rendent un sol non perméable (ex : béton, asphalte, toiture, compaction du sol avec de la machinerie, etc..). Ces surfaces sont étanches à un

point tel que l'eau ne passe plus ou très difficilement au travers de ces derniers, ce qui peut provoquer du ruissellement.

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

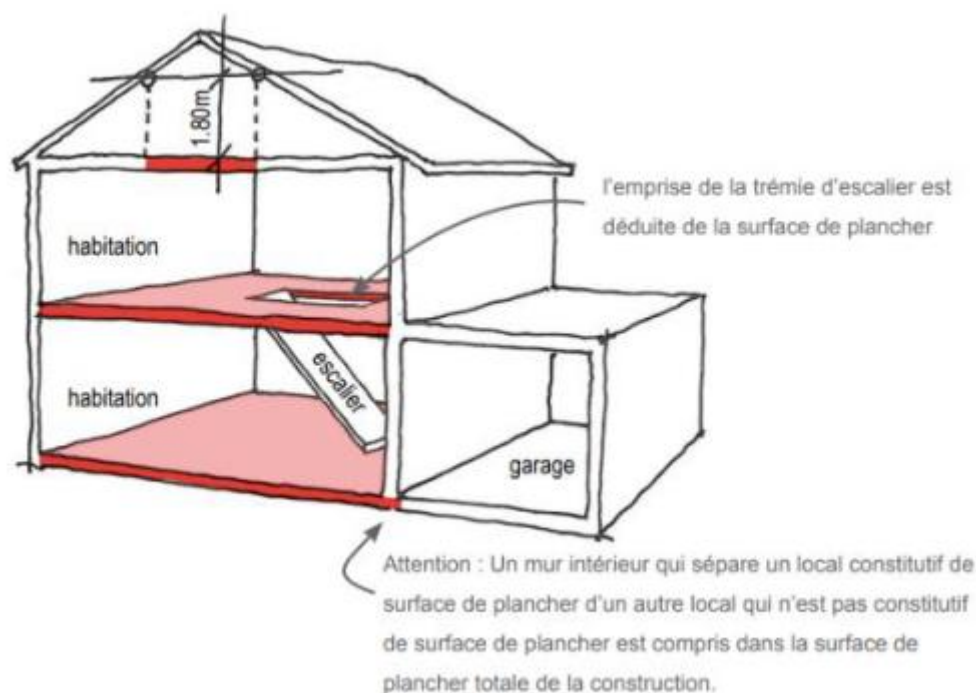
Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

Perméabilité (perméable) : La perméabilité du sol indique la propriété qu'a le sol de transmettre l'eau et l'air, elle est étroitement dépendante de la texture et de la structure du sol.

Pignon : face latérale d'un bâtiment, sans ouvertures importantes.

Surface plancher : 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 mètres ;
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. (Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme)



Source : http://cdn1_3.reseaudescommunes.fr

Terrain naturel : état du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

Voies ou emprises publiques : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (publique ou privée) et comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacements réservés			
N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	1 464 m ²	Elargissement du Chemin des Grèves	Commune
ER n°2	4 536 m ²	Extension du parking de la gare	Commune
ER n°3	254 m ²	Extension du Musée Camille Claudel	Commune
ER n°4	536 m ²	Equipement d'intérêt collectif et de services publics	Commune
ER n°5	2 125 m ²	Equipement public et d'intérêt collectif	Commune
ER n°6	6 209 m ²	Résidences pour personnes âgées	Commune

PLANTATION

Conseils de plantations

Lors des plantations, il est intéressant de favoriser des essences locales adaptées au territoire et qui permettent d'accueillir la faune locale (oiseaux, insectes) qui y trouve abris et nourriture. Le statut d'indigénat des espèces citées dans les tableaux ci-dessous se base sur le site du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (cbnb.mnhn.fr).

Il est conseillé d'utiliser les noms scientifiques (latin) lors des commandes auprès des pépiniéristes afin d'éviter les cultivars horticoles. Il est également conseillé de diversifier les espèces plantées pour éviter des plantations monospécifiques.

Liste des principales essences locales d'arbres, arbustes et lianes			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Houblon grimpant	<i>Humulus lupulus</i>
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Merisier	<i>Prunus avium</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	Néflier commun	<i>Crataegus germanica</i>
Bourdaie	<i>Frangula dodonei</i>	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Buis commun	<i>Buxus sempervirens</i>	Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>
Camerisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>	Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Saule à trois étamines	<i>Salix triandra</i>
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Clématite des haies	<i>Clematis vitalba</i>	Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Saule de Lambert	<i>Salix purpurea</i> subsp. <i>Lambertina</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Epine-vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	Saule rampant	<i>Salix repens</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	Tilleul commun	<i>Tilia x europaea</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	Tilleul des bois	<i>Tilia cordata</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Groseiller rouge	<i>Ribes rubrum</i>	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

Ressources disponibles :

- Seine et Marne environnement - Haie champêtre et essences locales (<http://www.me77.fr/spip.php?article750>)
- www.alterias.be
- CEREMA – Prescription en matière de plantations dans les EcoQuartiers (http://www.nature-en-ville.com/sites/default/files/fichier_ressources/etude_cerema_ap_ecoquartiers_2011_plantations.pdf)

Essences arbustives locales pour haies vives et espèces buissonnantes de remplissage			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Epine-vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Groseiller rouge	<i>Ribes rubrum</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>
Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>	Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Bourdaine	<i>Frangula dodonei</i>	Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	Saule de Lambert	<i>Salix purpurea subsp. Lambertina</i>
Lierre	<i>Hedera helix</i>	Saule rampant	<i>Salix repens</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Camerisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

Essences locales d'arbres pour boisements larges			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Merisier	<i>Prunus avium</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Tilleul des bois	<i>Tilia cordata</i>

Essences bocagères locales de haut jet et lisières			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>	Saule de Lambert	<i>Salix purpurea subsp. Lambertina</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Saule à trois étamines	<i>Salix triandra</i>
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>		

Essences locales pour plantations d'arbres isolés, cépées et complément de boisement			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Merisier	<i>Prunus avium</i>
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Tilleul commun	<i>Tilia x europaea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Tilleul des bois	<i>Tilia cordata</i>
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>		

Essences locales pour haies basses taillées			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Buis commun	<i>Buxus sempervirens</i>	Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

Plantes grimpantes, lianes	
Nom commun	Nom latin
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>
Clématite des haies	<i>Clematis vitalba</i>
Houblon grimpant	<i>Humulus lupulus</i>
Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>

Espèces exotiques à éviter

La prolifération de plantes exotiques envahissantes ⁽¹⁾ porte atteinte à la préservation des espèces et des habitats. Pour réduire les risques liés à ces espèces, nous pouvons faire deux choses : apprendre à mieux les connaître et les remplacer par des plantes locales ou non invasives ⁽²⁾. En effet les plantes invasives représentent une petite proportion des espèces ornementales et sont donc facile à remplacer. Les espèces citées dans les tableaux ci-dessous sont susceptibles de se montrer envahissantes dans les milieux naturels et sont donc à éviter au maximum dans le cadre de plantations. Les espèces marquées (*) sont considérées comme invasives ou potentiellement invasives en Champagne-Ardenne ⁽³⁾.

Espèces herbacées envahissantes potentielles ou avérées			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Acore odorant	<i>Acorus calamus</i>	Lupin vivace	<i>Lupinus polyphyllus</i>
Ambroisie à feuilles d'armoise*	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> *	Lysichiton américain	<i>Lysichiton americanus</i>
Armoise des frères Verlot	<i>Artemisia verlotiorum</i>	Mimule tacheté	<i>Mimulus guttatus</i>
Aster à feuille de saule*	<i>Aster x salignus</i> *	Oseille à oreillettes	<i>Rumex thyrsiflorus</i>
Aster de la Nouvelle Angleterre*	<i>Aster novae-angliae</i> *	Passerage à feuilles de graminées	<i>Lepidium graminifolium</i>
Aster de Virginie*	<i>Aster novi-belgii</i> *	Raisin d'Amérique*	<i>Phytolacca americana</i> *
Aster lancéolé*	<i>Aster lanceolatus</i> *	Renouée à nombreux épis*	<i>Polygonum polystachyum</i> *
Balsamine à petites fleur*	<i>Impatiens parviflora</i> *	Renouée de Sakhaline*	<i>Reynoutria sachalinensis</i> *
Balsamine de Balfour*	<i>Impatiens balfouri</i> *	Renouée du Japon*	<i>Reynoutria japonica</i> *
Balsamine de l'Himalaya*	<i>Impatiens glandulifera</i> *	Renouée hybride*	<i>Reynoutria x bohemica</i> *
Berce du Caucase*	<i>Heracleum mantegazzianum</i> *	Rudbéckie lacinée	<i>Rudbeckia laciniata</i>
Bident à fruits noirs*	<i>Bidens frondosa</i> *	Sainfoin d'Espagne*	<i>Galega officinalis</i> *
Bunia d'Orient*	<i>Bunias orientalis</i> *	Sarracénie pourpre	<i>Sarracenia purpurea</i>
Cardaire drave	<i>Lepidium draba</i>	Scirpe noirâtre*	<i>Scirpus atrovirens</i> *
Eragrostide à manchettes	<i>Eragrostis pilosa</i>	Séneçon du Cap*	<i>Senecio inaequidens</i> *
Euphorbe à feuilles tachées	<i>Euphorbia maculata</i>	Solidage du Canada*	<i>Solidago canadensis</i> *
Euphorbe prostrée	<i>Euphorbia prostrata</i>	Solidage géant*	<i>Solidago gigantea</i> *
Fraisier des Indes	<i>Duchesnea indica</i>	Souchet vigoureux	<i>Cyperus eragrostis</i>
Grand Millepertuis	<i>Hypericum majus</i>	Topinambour*	<i>Helianthus tuberosus</i> *
Herbe à la ouate	<i>Asclepias syriaca</i>	Vergerette annuelle*	<i>Erigeron annuus</i> *
Herbe aux ânes	<i>Oenothera biennis</i>	Vergerette de Sumatra*	<i>Conyza sumatrensis</i> *
Herbe de la Pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Vergerette du Canada*	<i>Conyza canadensis</i> *
Inule fétide	<i>Dittrichia graveolens</i>	Véronique filiforme	<i>Veronica filiformis</i>
Jacinthe d'Espagne	<i>Hyacinthoides hispanica</i>	Vignes vierges*	<i>Parthenocissus spp</i> *

Essences d'arbres exotiques envahissantes potentielles ou avérées			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Erable negundo*	<i>Acer negundo*</i>	Pin noir d'Autriche	<i>Pinus nigra</i>
Erable jaspé de gris	<i>Acer rufinerve</i>	Cerisier tardif*	<i>Prunus serotina*</i>
Ailante, Faux-vernis du Japon*	<i>Ailanthus altissima*</i>	Noyer du Caucase*	<i>Pterocarya fraxinifolia*</i>
Amélanchier d'Amérique	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Chêne rouge d'Amérique	<i>Quercus rubra</i>
Frêne de Pennsylvanie	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Robinier faux-Accacia*	<i>Robinia pseudoacacia*</i>

Espèces arbustives exotiques envahissantes potentielles ou avérées			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Faux indigo	<i>Amorpha fruticosa</i>	Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Bacchante de Virginie	<i>Baccharis halimifolia</i>	Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i>
Arbre aux papillons*	<i>Buddleja davidii*</i>	Sumac de Virginie*	<i>Rhus typhina*</i>
Cornouiller soyeux	<i>Cornus sericea</i>	Rosier rugueux	<i>Rosa rugosa</i>
Arbre à perruques*	<i>Cotinus coggygria*</i>	Ronce des jardins	<i>Rubus armeniacus</i>
Cotonéaster horizontal*	<i>Cotoneaster horizontalis*</i>	Spirée blanche*	<i>Spiraea alba*</i>
Olivier de Bohême	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Spirée de Douglas*	<i>Spiraea douglasii*</i>
Lyciet commun*	<i>Lycium barbarum*</i>	Spirée à feuilles de Saule*	<i>Spiraea salicifolia*</i>
Mahonia faux-houx*	<i>Mahonia aquifolium*</i>	Spirée de Billard*	<i>Spiraea x billardii*</i>
Bambous (groupe)*	<i>Phyllostachys spp.*</i>	Symphorine à fruits blancs*	<i>Symphoricarpos albus*</i>

Espèces aquatiques exotiques envahissantes potentielles ou avérées			
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Azolla fausse-fougère*	<i>Azolla filiculoides*</i>	Hydrocotyle fausse-renoncule*	<i>Hydrocotyle ranunculoides*</i>
Crassule des étangs*	<i>Crassula helmsii*</i>	Jussie à grandes fleur*	<i>Ludwigia grandiflora*</i>
Egéria*	<i>Egeria densa*</i>	Jussie faux-pourpier*	<i>Ludwigia peploides*</i>
Elodée de Nuttall*	<i>Elodea nuttallii*</i>	Lentille d'eau minuscule*	<i>Lemna minuta*</i>
Elodée du Canada*	<i>Elodea canadensis*</i>	Myriophylle du Brésil*	<i>Myriophyllum aquaticum*</i>
Glycérie striée*	<i>Glyceria striata*</i>	Myriophylle hétérophylle	<i>Myriophyllum heterophyllum</i>
Grand lagarosiphon*	<i>Lagarosiphon major*</i>		

- (1) Une plante exotique envahissante est une espèce végétale introduite par l'homme de manière volontaire ou accidentelle en dehors de son aire de répartition naturelle. Elle est capable de maintenir des populations viables dans les milieux naturels et présente d'importantes capacités de dispersion conduisant à une expansion des populations qui tend à former des populations denses qui dominent et éliminent progressivement les espèces indigènes.
- (2) AlterIAS (2012) Des alternatives aux invasives – Plantons autrement (www.alterias.be)
- (3) MNHN-CBNBP (2011) Observatoire régional des plantes invasives en Champagne-Ardenne – Etat des lieux des connaissances en 2010

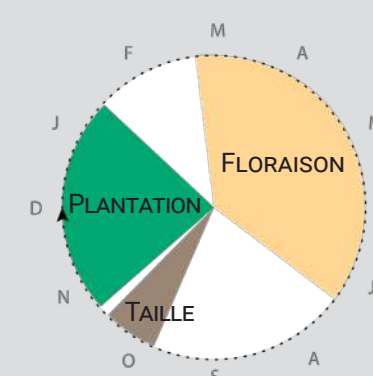
GUIDE DES ESSENCES VÉGÉTALES

Liste des espèces
d'arbres et d'arbustes
indigènes ou naturalisés
(introduits par l'homme
depuis longtemps et
se comportant comme
une espèce indigène)
présents dans le Parc
naturel régional de la
Forêt d'Orient.
Ces arbres et arbustes
peuvent être implantés
lors de la mise en place de
haies vives, de bosquets
paysagers, de boisements
ponctuels (brise-vue...).

TYPES DE SOLS

- Tous types de sols
- Sols humides
- Sols secs

- Calcaire
- Supporte l'inondation
- Ne supporte pas l'inondation
- Riche et profond



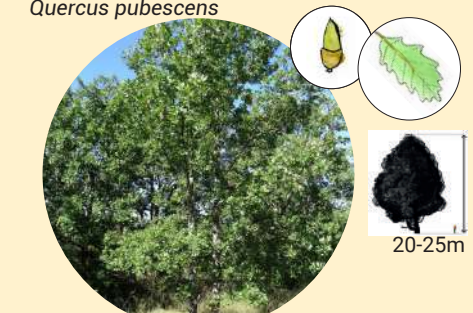
Baguenaudier
Colutea arborescens



Buis
Buxus sempervirens



Cerisier de Sainte Lucie
Prunus mahaleb



Cormier
Sorbus domestica



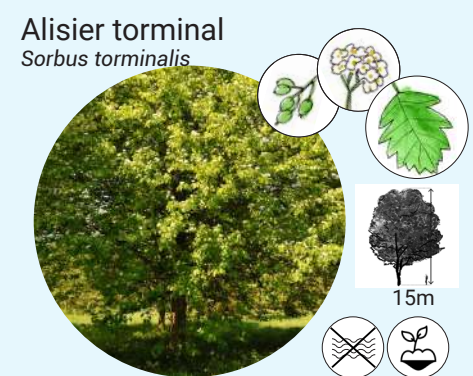
Cytise
Laburnum anagyroides



Epine vinette
Berberis vulgaris



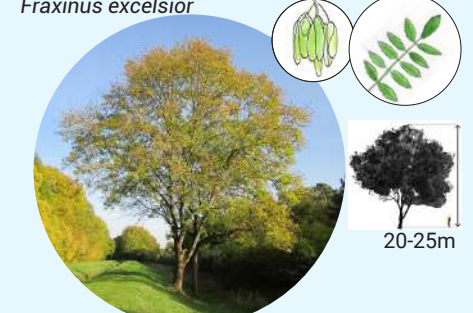
Genévrier commun
Juniperus communis



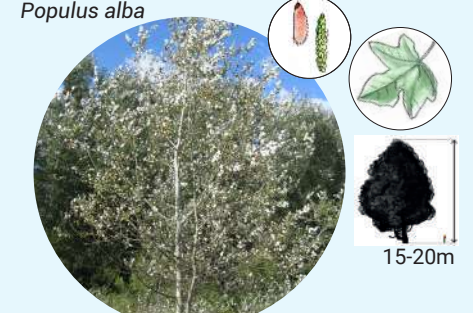
Alisier torminal
Sorbus torminalis



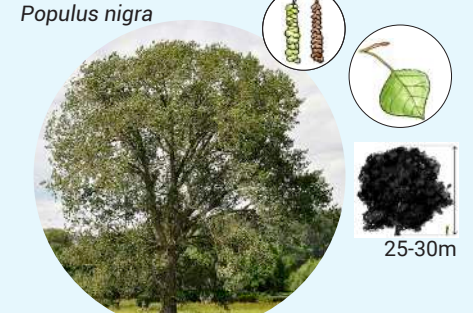
Frêne commun
Fraxinus excelsior



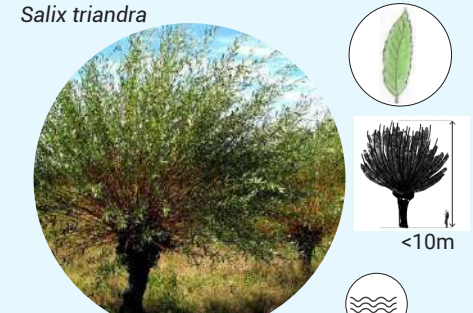
Peuplier noir
Populus nigra



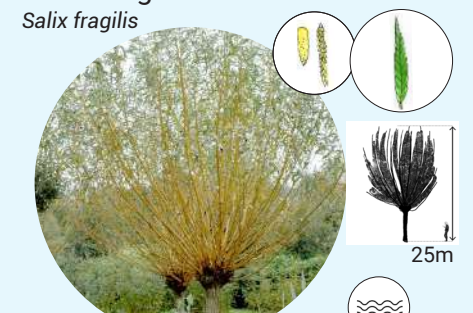
Peuplier tremble
Populus tremula



Saulé fragile
Salix fragilis



Saulé cendré
Salix cinerea



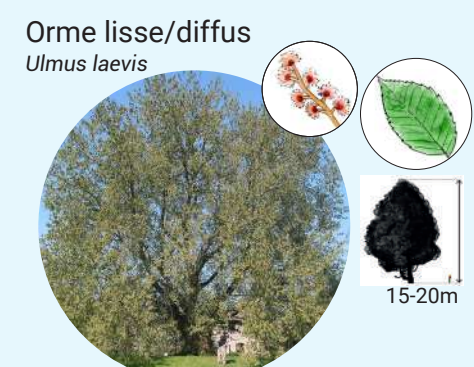
Viorne obier
Viburnum opulus



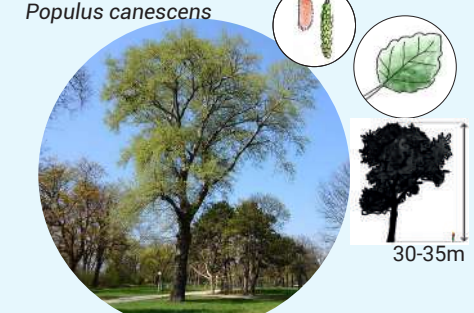
Bourdaine
Frangula alnus



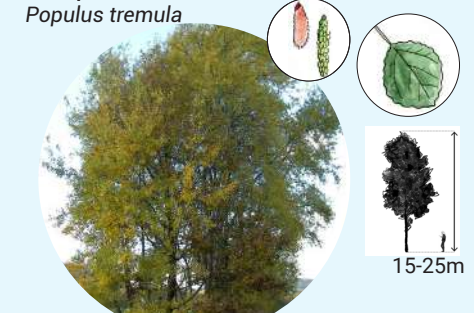
Orme lisse/diffus
Ulmus laevis



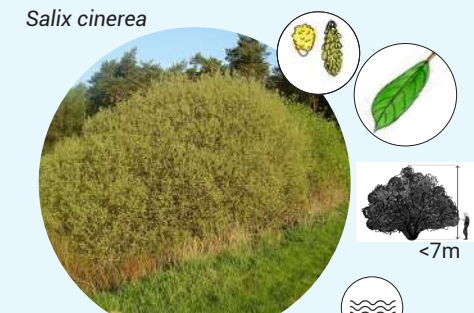
Peuplier noir (Populus nigra)



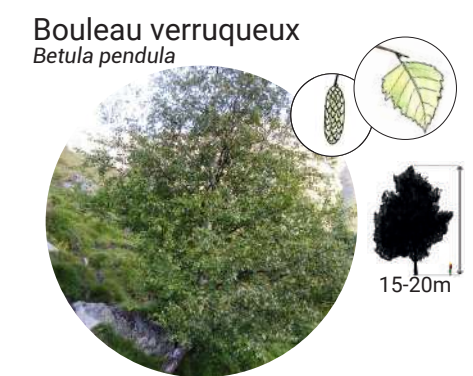
Saulé fragile (Salix fragilis)



Saulé cendré (Salix cinerea)



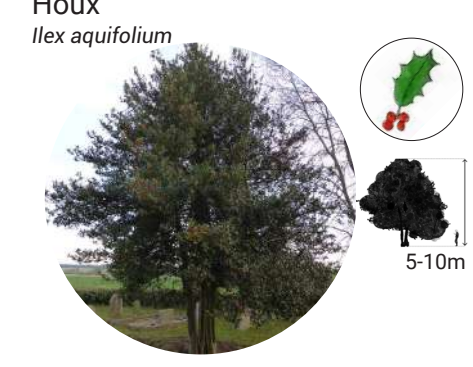
Viorne obier (Viburnum opulus)



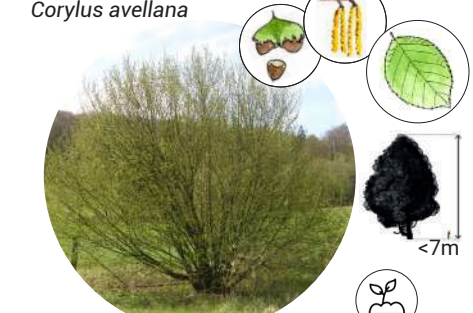
Cognassier
Cydonia oblonga



Houx
Ilex aquifolium



Pommier sauvage
Malus sylvestris



Saulé cendré (Salix cinerea)



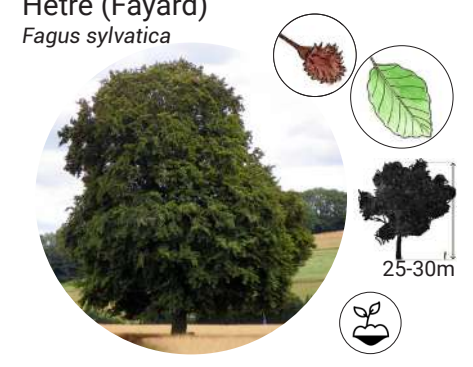
Saulé marsault (Salix caprea)



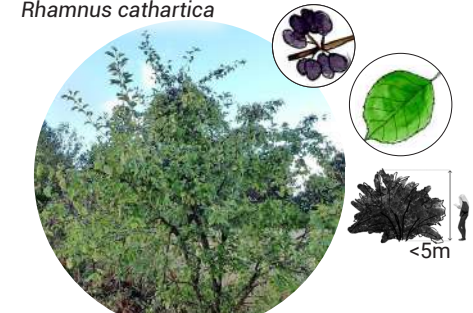
Chêne sessile
Quercus petraea



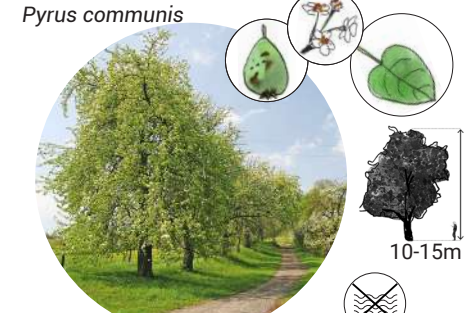
Hêtre (Fayard)
Fagus sylvatica



Neprun purgatif
Rhamnus cathartica



Sureau noir
Sambucus nigra



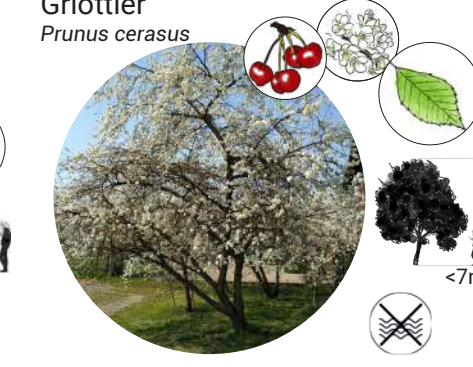
Viorne mancienne
Viburnum lantana



Châtaignier
Castanea sativa



Griottier
Prunus cerasus



Neprun purgatif (Rhamnus cathartica)



Sureau noir (Sambucus nigra)



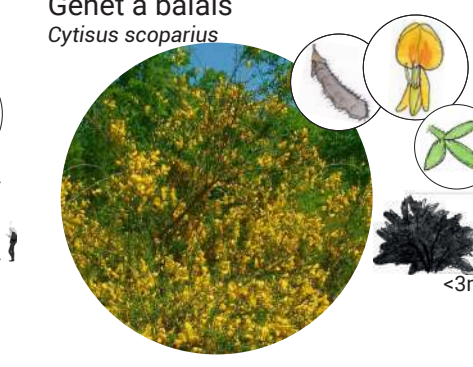
Viorne mancienne (Viburnum lantana)



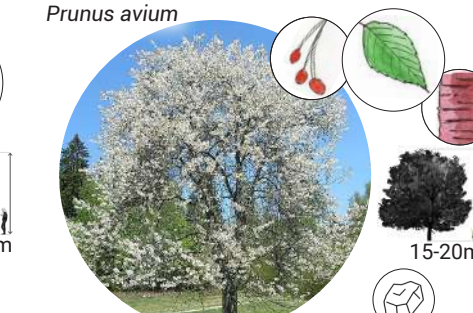
Charme commun
Carpinus betulus



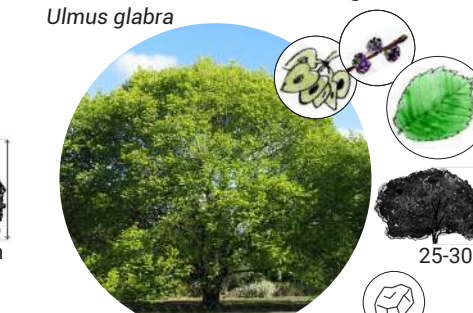
Genêt à balais
Cytisus scoparius



Orme blanc/des montagnes
Ulmus glabra



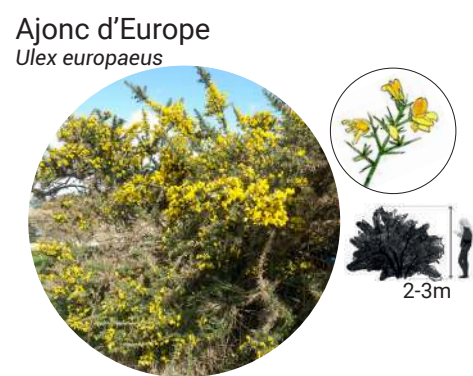
Orme champêtre (Ulmus minor)



Prunier myrobolan (Prunus cerasifera)



Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)



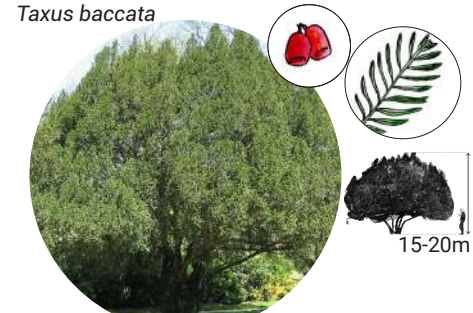
Camérisier des haies
Lonicera xylosteum



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus



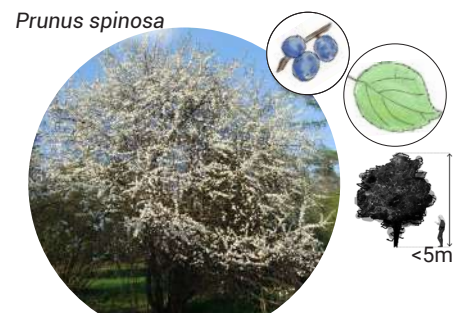
Merisier/Cerisier commun (Prunus avium)



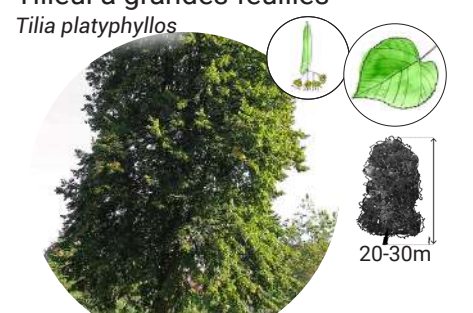
Noyer commun (Juglans regia)



Prunellier (Prunus spinosa)



Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)



PLANTES EXOTIQUES
ENVAHISSANTES



Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme invasives et sont donc à proscrire de tout aménagement. Si certaines espèces sont déjà en place, spontanées ou plantées, il est recommandé de les remplacer par d'autres espèces adaptées au site. Les bambous, non représentés dans cette liste, font également partie des plantes envahissantes.

Vigne vierge commune
Parthenocissus inserta



Erable negundo
Acer negundo



Renouée du Japon
Reynoutria japonica



Ailanthé (Faux Vernis du Japon)
Ailanthus altissima



Robinier faux-acacia
Robinia pseudoacacia



Elodée du Canada
Elodea canadensis



Elodée à feuilles étroites
Elodea nuttallii



Ambroisie à feuilles d'armoïse
Ambrosia artemisiifolia



Sainfoin d'Espagne
Galega officinalis



Mahonia faux-houx
Berberis aquifolium



Solidage du Canada
Solidago canadensis



Buddleia du père David
Buddleja davidii



Aster à feuilles lancéolées
Symphyotrichum lanceolatum



Sumac hérissé
Rhus typhina



Aster à feuille de saule
Symphyotrichum x salignum



Gesse à larges feuilles (Pois vivace)
Lathyrus latifolius



Symphorine à fruits blancs
Symphoricarpos albus



Mousse sans nom français
Campylopus introflexus



Raisin d'Amérique
Phytolacca americana



Aster de Nouvelle-Angleterre
Symphyotrichum novae-angliae



Aster des jardins / Aster de Virginie
Symphyotrichum novi-belgii



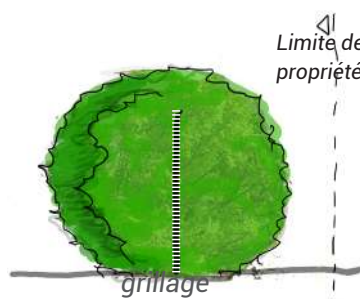
CONSEILS DE PLANTATIONS

Les plants devront être espacés de :

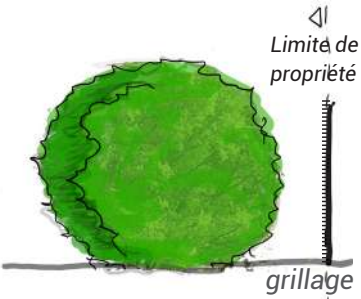
- 50 cm pour obtenir une haie très dense (à privilégier pour une haie taillée) ;
- 60 cm pour obtenir une haie dense (à privilégier pour une haie taillée ou haie vive) ;
- 80 cm pour obtenir une haie moins dense (à privilégier pour une haie vive) ;
- 100 cm et plus (à privilégier pour une haie vive en double rang).

Lors de la plantation d'une haie, tout bâchage plastique du sol est à proscrire. Les premières années, les herbacées peuvent envahir la haie. Afin d'éviter une concurrence trop rude pour les arbustes, il est conseillé d'arracher ou de couper l'herbe régulièrement. Sur des linéaires importants, ce travail peut être évité par un paillage du sol.

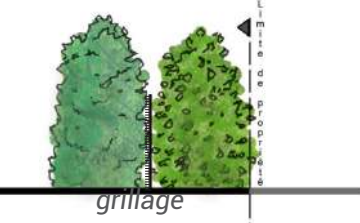
Plantations à privilégier en fin d'automne et début d'hiver (meilleur enracinement) après la fin de la nidification des oiseaux.



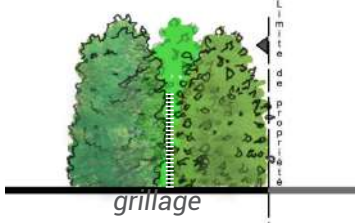
Le grillage disparaît dans la haie



Retirer le grillage quand la haie atteint une taille suffisante : haie défensive.



Le grillage peut être dissimulé entre deux alignements.



Pour donner un aspect dense et compact à la haie, planter les arbustes en quinconce.

PAILLAGE

Pourquoi pailler ?

- Limiter le développement des adventices en les privant de lumière.

- Maintenir l'eau dans le sol : le paillage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).

- Isoler thermiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.

- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.

- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.



Comment procéder?

- Un emplacement délimité :

Une fois la zone à pailler délimitée, installer une bordure ou décaisser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone.

- Un sol nettoyé et travaillé au préalable :

Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

- Choisir la bonne épaisseur :

Pour être efficace, le paillage doit être étalé sur une épaisseur d'au moins 10 cm. Cette épaisseur peut varier légèrement selon le type de paillage choisi.

- Combiner avec un géotextile ?

Le géotextile peut augmenter l'effet occultant du paillage et limiter davantage la pousse des adventices. Il vaut mieux pour cela, privilégier un géotextile en matière organique qui se dégradera mieux dans le sol. Un géotextile synthétique pourrait détruire l'activité microbienne du sol et se dégrade très mal (à enlever au bout de 4 à 5 ans).

- Choisir la provenance.

Préférer un paillage de provenance peu éloignée qui préservera l'identité paysagère et limitera les coûts de transport et d'énergie grise. Par exemple, pailler les pieds d'arbres avec des feuilles mortes.



Guide des
essences
végétales
ARBRES ET ARBUSTES

LA HAIE
CHAMPÊTRE



Les arbres peuvent être plantés isolés ou en bouquets, mais aussi sous forme de haies, tout en respectant les usages locaux en matière de distance minimale des limites séparatives.

Pour qu'une haie présente un intérêt pour la biodiversité, elle doit remplir certains critères :

- largeur suffisante (plus de 3 m)
- densité élevée
- base garnie d'herbacées
- entretien adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, maîtrise des essences envahissantes par la taille
- diversifiée (minimum 4 à 5 espèces) avec une base d'essences autochtones pour permettre une bonne intégration dans l'écosystème
- plantations aléatoires plutôt que régulières
- laisser se développer les drageons et semis naturels



Les avantages

HAIE MIXTE

- meilleur garnissage de la haie
- diversité écologique plus importante
- résistance aux agressions et maladies

Nous contacter

Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

Maison du Parc 10220 Piney
Aube-en-Champagne (France)
+33 (0)3 25 43 38 88

info@pnrfo.org / www.pnr-foret-orient.fr



FB : PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA FORÊT
D'ORIENT
INSTA : #PNRFO

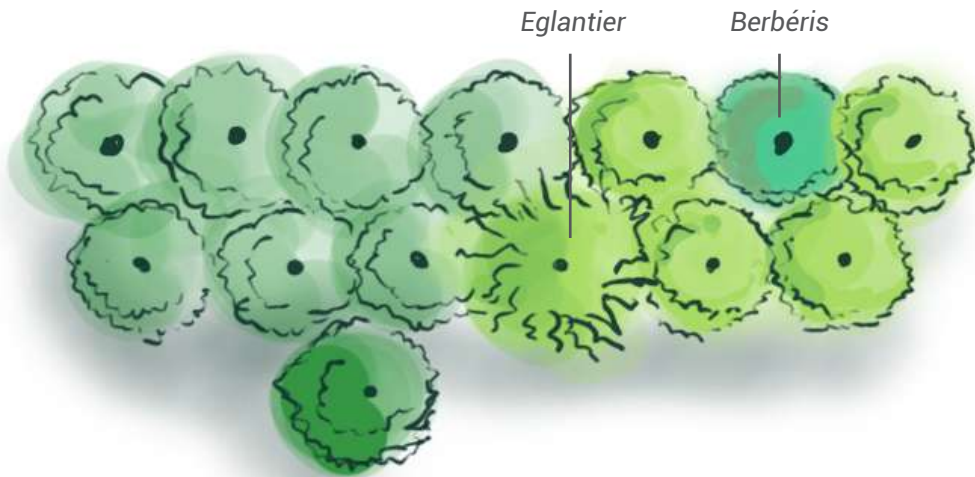


Conception graphique par Marie Anseume

CONSEILS D'AMÉNAGEMENT
ET D'ENTRETIEN

Une haie a pour principale fonction de séparer l'espace privé de l'espace public. Elle prend parfois l'aspect d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau.

La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le sureau et l'églantier s'étoffent de grandes hampes arquées, couvertes de fleurs au printemps, de fruits en automne. Plantés parmi d'autres arbustes, leurs branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement. Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupe et éviter la répétition trop régulière.



Arbuste en «avant»

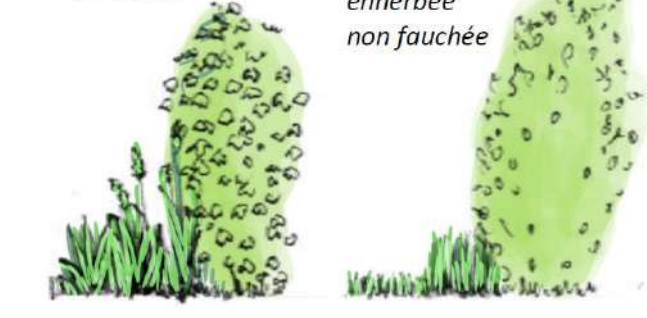
Eglantier

Création d'un contraste intéressant avec un berbéris au feuillage sombre inséré dans une masse de cornouillers



Vivaces en prolongement

Bande enherbée non fauchée



Les principaux financeurs du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient



Troyes Champagne Métropole et les 58 communes du Parc