

Département de l'AUBE

Commune de : CLEREY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé  
à l'arrêté n° 2017-38 du 25/07/2017

soumettant à enquête publique

le projet du  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



POS approuvé le 21 septembre 1983 et modifié le 7 juin 2011  
Prescription du PLU le 05 juin 2012

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**

2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Fax : 03.25.40.05.89.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



# SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....	1
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	1
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	1
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	4
ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU.....	7
ARTICLE 5 - DEFINITIONS .....	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 - ZONE UA .....	8
CHAPITRE 2 - ZONE UC.....	15
CHAPITRE 4 - ZONE UY .....	20
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	25
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU.....	25
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	30
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	35
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER .....	40
TITRE VII - ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME .....	41
TITRE VIII - ANNEXES .....	42
Places de stationnement .....	42

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

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

### 2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

#### Article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

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

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

#### Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

#### Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

**Article R111-26 du Code de l'Urbanisme :**

(ancien article Art. R111-15)

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

**Article R111-27 du Code de l'Urbanisme :**

(ancien article Art. R111-21)

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

## 2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

**A) Les servitudes d'utilité publique**

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

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

**B) Les clôtures**

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du conseil municipal, comme le permet l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme.

**C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes** sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**

### Article R.111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

#### **D.1. Camping**

Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

#### **D.2. Parcs résidentiels de loisirs**

Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

#### **D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)**

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

#### **D.4. Les résidences mobiles de loisirs**

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

#### **D.5. Caravanes**

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

## **E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

## **F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)**

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

## **G) Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23.

La commune a instauré le permis de démolir sur son territoire.

## **H) Archéologie préventive**

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « 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 par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20 ; ancien article R.123-6),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

### 3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

**La zone UA** est une zone urbaine relativement dense à caractère résidentiel ancien, elle correspond au centre-bourg de la commune, où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone s'inscrit au sein du PPM en cours pour la modification du périmètre de protection de Monument Historique à l'intérieur duquel intervient l'Architecte des Bâtiments de France.

Elle comprend un **secteur UAe**, secteur urbain dédié aux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Ces constructions permettront de compléter l'offre en équipements de la commune.

**La zone UC** est une zone urbaine relativement dense au caractère résidentiel récent où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

**La zone UY** est une zone urbaine dédiée à l'accueil de commerces et activités de service, et d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

### 3.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant être réalisé en plusieurs phases) prévue dans les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

Il s'agit de la **zone 1AU**, qui est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable par une opération d'aménagement d'ensemble.

### 3.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### 3.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un trait épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

**La zone N** correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- **Le secteur Nc**, il s'agit des secteurs de carrières et de points d'eau.
- **Le secteur NI**, il s'agit des secteurs de loisirs.
- **Le secteur Np**, il s'agit des secteurs concernés pas les zones humides, zones inondables et zone naturelles protégées

### 3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.

### 3.6 - ZONE DE PROTECTION ACOUSTIQUE

- l'arrêté préfectoral n°2012051-0016 du 20 février 2012 concernant les autoroutes et la route nationale 77,
- l'arrêté préfectoral n°2012051-0017 du 20 février 2012 concernant les routes départementales.

### 3.7 – ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 CU

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par les symboles ci-contre et un numéro d'ordre.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU

### Article L152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

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

### Article L152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

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

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

### Article L152-5 du code de l'urbanisme

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

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

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

## ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de superficie sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considéré comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique... Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine relativement dense et mixte à caractère ancien. Elle correspond au centre-bourg/centre fondateur de la commune, où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone s'inscrit au sein du PPM en cours pour la modification du périmètre de protection de Monument Historique à l'intérieur duquel intervient l'Architecte des Bâtiments de France.

Elle comprend un **secteur UAe**, secteur urbain dédié aux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Ces constructions permettront de compléter l'offre en équipements de la commune.

La zone UA est concernée :

- Par la zone inondable du PPRi et de l'étude « Seine-Hydratec » en cours.  
Il convient de prendre en compte le règlement du PPRi, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par l'aléa fort du retrait-gonflement des argiles.  
Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

##### En zone UA uniquement :

- Les installations (ICPE) sauf cas visés à l'article I-2 suivant.
- Le commerce de gros.
- Les activités industrielles et les entrepôts.
- Les activités du secteur secondaire et tertiaire à l'exception des bureaux.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à la construction.
- Les sous-sols.

##### Dans le secteur UAe uniquement :

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article I-2.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

##### En zone UA uniquement :

- Les constructions agricoles s'il s'agit de bâtiments complémentaires à une exploitation existante.
- Les installations classées soumises à déclaration
- Les habitations.
- Les commerces et activités de services.

- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics.
- Les bureaux.

Dans le secteur UAe uniquement :

- Les constructions et installations destinées aux équipements sportifs de la commune.
- Les constructions et installations destinées aux activités socioculturelles de la commune.
- Les constructions et installations destinées à l'habitat nécessaire à la surveillance, à la direction et à la gestion des équipements autorisés ci-dessus d'une surface plancher maximale de 80 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations à usage de bureaux nécessaires à l'exploitation des équipements autorisés ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements, stationnements, clôtures, etc ... liés aux constructions et installations admises dans la zone.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

## **II -CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir jusqu'au point le plus haut du bâtiment (superstructure, cheminée, ... exclue).*

- La hauteur d'une construction ne pourra excéder un maximum de 8,5 mètres, au faîtage, soit trois (3) niveaux y compris le rez-de-chaussée (R + 2).
- Cette règle ne s'applique 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.

Ces règles ne s'appliquent pas au secteur UAe.

#### **II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- Les constructions principales devront s'implanter à l'alignement ou à 4 mètres minimum de l'alignement.

##### En secteur UAe.

- Toutes les constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.
- Dans le cadre d'extension de bâtiments ne respectant pas la règle ci-dessus, l'extension peut être réalisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver sa non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.
- 

#### **II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- La construction principale sera implantée sur au moins une des limites séparatives.
- Les autres constructions ne font pas l'objet de prescription particulière.

##### Dans le secteur UAe uniquement :

- Les constructions devront s'implanter en limite ou en retrait de 2 mètres minimum.
- L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.

## II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- La distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation est fixée à 4 mètres.

## II-1-e – Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

## Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### En zone UA uniquement :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture étrangère au caractère du centre-bourg ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. Les constructions de type chalets, mas provençal, ... sont interdites.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

### Forme :

- Les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie non conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en oeuvre et doivent s'harmoniser avec les volumes anciens voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.
- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante devront respecter les volumes, la disposition des ouvertures et leur ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Toute extension ou surélévation jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage.
- Les annexes d'habitations seront de préférence comprises à l'intérieur du volume de la construction. Si elles lui sont accolées, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale, préservée.
- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures devra être celles des constructions anciennes environnantes.

### Matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être ceux des constructions anciennes environnantes.
- Les matériaux de couverture de la construction principale seront de ton rouge foncé nuancé. Les couvertures des extensions, des annexes, vérandas et piscine ne sont pas réglementées.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques

- creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux devront se rapprocher de ceux mis en oeuvre dans le centre-bourg. Tout faux décor peint ou dessiné est interdit.
  - Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

#### **Clôtures :**

- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures pleines sont autorisées dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.

#### **Dans le secteur UAe uniquement :**

#### **Matériaux et couleurs :**

- Il est demandé de faire usage de matériaux dans les tons des matériaux traditionnels ; les matériaux nouveaux seront en harmonie avec les couleurs et les formes des matériaux traditionnels.
- Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne peuvent être laissés nus.

### **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

#### **II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ( L.151-22)**

Au moins 30% de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

#### **Dans le secteur UAe uniquement :**

Au moins 20% de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

#### **II-3-b – Aménagement paysager**

- Les plantes invasives sont interdites sur l'ensemble de l'unité foncière (bambous, renouée du Japon...etc.).

#### **En zone UA uniquement :**

- Le parti d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur âge et de l'état du peuplement.
- Les marges de recul-seront traitées en espaces verts.

**Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La surface des aires de stationnement et de circulation automobile à l'air libre ne pourra occuper une superficie de terrain supérieure à celle du terrain réservé aux espaces verts.
- Une place de stationnement doit avoir une superficie utile minimale de 15 m<sup>2</sup> non compris les accès.
- Le nombre de places exigé est détaillé en annexe.

**Dans le secteur UAe uniquement :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc. sans être inférieures à 4,00 mètres, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

#### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

**Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui le requiert. Le branchement doit se faire par branchement sur le réseau public de distribution d'eau conformément aux normes en vigueur ; il est à la charge du constructeur.

**Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

##### **Eaux usées :**

- Toute construction qui le requiert devra avoir un assainissement conforme au zonage d'assainissement, dès que celui-ci sera approuvé.
- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.
- Les effluents d'origine artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- La conception des bâtiments ou installations doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau, si celui-ci existe.

##### **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées et gérées sur l'unité foncière.
- En cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eau pluviale pourra être rejeté dans le réseau public, sous réserve d'un accord préalable de l'autorité compétente.
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

#### **Réseaux électriques, téléphoniques et télévisuels**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des technologies de la communication la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

## **CHAPITRE 2 - ZONE UC**

**La zone UC** est une zone urbaine mixte à caractère récent où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UC est concernée :

- Par la zone inondable du PPRi et de l'étude « Seine-Hydratec » en cours.  
Il convient de prendre en compte le règlement du PPRi, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par l'aléa fort du retrait-gonflement des argiles.  
Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le classement sonore de la RD671, il convient de se référer aux annexes du PLU.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Les installations (ICPE) sauf cas visés à l'article I-2 suivant.
- Le commerce de gros.
- Les activités industrielles et les entrepôts.
- Les activités du secteur secondaire et tertiaire à l'exception des bureaux.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à la construction.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

- Les constructions agricoles s'il s'agit de bâtiments complémentaires à une exploitation existante.
- Les habitations.
- Les commerces et activités de services.
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics.
- Les bureaux.
- Les sous-sols seront admis si le terrain n'est soumis à aucune contrainte.

## **II -CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir jusqu'au point le plus haut du bâtiment (superstructure, cheminée, ... exclue).*

- La hauteur d'une construction ne pourra excéder un maximum de 8,5 mètres, au faitage, soit trois (3) niveaux y compris le rez-de-chaussée (R + 2).
- Cette règle ne s'applique 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.

#### **II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- Les constructions principales seront implantées à 5 mètres minimum par rapport aux emprises de la voie et de l'emprise de la voie ferrée.
- Les équipements d'infrastructure tels que transformateurs, etc, ... ainsi que les bâtiments annexes tels que garages, remises peuvent être implantés à la limite de la voie.

#### **II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- La construction principale sera implantée sur au moins une des limites séparatives ou selon un retrait de 3 mètres minimum.

#### **II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière**

Article non réglementé

#### **II-1-e – Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé

### **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture étrangère au caractère du centre-bourg ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. Les constructions de type chalets, mas provençal, ... sont interdites.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

**Forme :**

- Les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie non conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en œuvre et doivent s'harmoniser avec les volumes anciens voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.
- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante devront respecter les volumes, la disposition des ouvertures et leur ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Toute extension ou surélévation jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage.
- Les annexes d'habitations seront de préférence comprises à l'intérieur du volume de la construction. Si elles lui sont accolées, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale, préservée.
- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures devra être celles des constructions anciennes environnantes, sauf si la toiture est plate ou végétalisée.
- La règle de toitures ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions.

**Matériaux et couleurs :**

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être ceux des constructions anciennes environnantes.
- Les matériaux de couverture de la construction principale seront de ton rouge foncé nuancé, sauf si la toiture est plate ou végétalisée. Les couvertures des extensions, des annexes, vérandas et piscine ne sont pas règlementées.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux devront se rapprocher de ceux mis en œuvre dans le centre-bourg. Tout faux décor peint ou dessiné est interdit.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

**Clôtures :**

- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures pleines autorisées dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.

### **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

#### **II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Au moins 20% de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

#### **II-3-b – Aménagement paysager**

- Le parti d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur âge et de l'état du peuplement.
- Les surfaces laissées libres de toutes constructions ainsi que les aires découvertes de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.
- Les marges de reculement seront traitées en espaces verts ou en espace de stationnement.
- Les plantes invasives sont interdites sur l'ensemble de l'unité foncière (bambous, renouée du Japon...etc.).

### **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La surface des aires de stationnement et de circulation automobile à l'air libre ne pourra occuper une superficie de terrain supérieure à celle du terrain réservé aux espaces verts.
- Une place de stationnement doit avoir une superficie utile minimale de 15 m<sup>2</sup> non compris les accès.
- Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation, l'aménagement de deux places de stationnement par logement sur la propriété.
- Le nombre de places exigé est détaillé en annexe.

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc ,... sans être inférieures à 4,00 mètres, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

#### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

**Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui le requiert. Le branchement doit se faire par branchement sur le réseau public de distribution d'eau conformément aux normes en vigueur ; il est à la charge du constructeur.

**Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

##### **Eaux usées :**

- Toute construction qui le requiert devra avoir un assainissement conforme au zonage d'assainissement, dès que celui-ci sera approuvé.
- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.
- Les effluents d'origine artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- La conception des bâtiments ou installations doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau, si celui-ci existe.

##### **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées et gérées sur l'unité foncière.
- En cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eau pluviale pourra être rejeté dans le réseau public, sous réserve d'un accord préalable de l'autorité compétente.
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

##### **Réseaux électriques, téléphoniques et télévisuels**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des technologies de la communication la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

## **CHAPITRE 4 - ZONE UY**

**La zone UY** est une zone urbaine dédiée à l'accueil de commerces et activités de service, et d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

Sont interdits toutes les constructions et installations, sauf cas visés à l'article I-2

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

- Les habitations s'il s'agit des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements ou des services généraux. Ces logements devront être intégrés au gabarit construit du bâtiment d'activités et ne pas dépasser 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les commerces et activités de services.
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics.
- Les activités du secteur secondaire et tertiaire et les bureaux.

## **II -CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir jusqu'au point le plus haut du bâtiment (superstructure, cheminée, ... exclue).*

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.
- Cette règle ne s'applique 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.

#### **II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- Toutes les constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 m minimum de l'alignement.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.

#### **II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions devront s'implanter en limite ou en retrait de 3 mètres minimum.
- L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.

#### **II-1-e – Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

## **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

### **Matériaux et couleurs :**

- Il est demandé de faire usage de matériaux dans les tons des matériaux traditionnels ; les matériaux nouveaux seront en harmonie avec les couleurs et les formes des matériaux traditionnels.
- Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne peuvent être laissés nus.
- Les tons dominants seront choisis dans la gamme des "blanc cassé", beige, gris clair, ocre, terre de Siègne et nuances du brun.
- Par ailleurs, les tons gris foncé, noir seront autorisés en petites surfaces pour affirmer le parti architectural retenu.

### **Forme :**

- Les volumes de constructions non contiguës devront conduire à une unité architecturale d'ensemble, s'ils sont accolés, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale du volume principal, préservée.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits, à moins qu'ils existent sur tout le pourtour des bâtiments ou que le site les permette.

### **Clôtures :**

- Sont imposées, lorsqu'elles sont projetées, en bordure des emprises publiques et sur les limites séparatives des parcelles, les haies vives à feuillage persistant doublées ou non de grillage, reposant ou non sur un mur-bahut de faible hauteur (0,60 mètre au plus).
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé sont interdits.
- Les clôtures pleines pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.
- La hauteur totale des clôtures y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours ou embranchements des voies.

## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ( L.151-22)**

Au moins 20% de l'unité foncière doit être en espaces verts.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert à moins qu'elles ne soient traitées en stationnement végétalisé.

### II-3-b – Aménagement paysager

- Les marges de reculement seront traitées en espaces verts.
- Les surfaces laissées libres de toutes constructions, voirie, d'aires de stockage ainsi que les aires découvertes de stationnement, doivent être plantées d'arbres de haute tige. Ces surfaces doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.
- Les plantes invasives sont interdites sur l'ensemble de l'unité foncière (bambous, renouée du Japon...etc.).
- Des écrans végétaux, composés d'arbres, devront être réalisés sur le pourtour des parcelles supportant des installations industrielles, artisanales, d'entrepôts ou de dépôts, si des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Il en sera ainsi, notamment pour les dépôts de matériaux.

### Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La surface des aires de stationnement et de circulation automobile à l'air libre ne pourra occuper une superficie de terrain supérieure à celle du terrain réservé aux espaces verts.
- Une place de stationnement doit avoir une superficie utile minimale de 15 m<sup>2</sup> non compris les accès.
- Le nombre de places exigé est détaillé en annexe.

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc. sans être inférieures à 4,00 mètres, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.

#### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

**Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui le requiert. Le branchement doit se faire par branchement sur le réseau public de distribution d'eau conformément aux normes en vigueur ; il est à la charge du constructeur.

**Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

#### **Eaux usées :**

- Toute construction qui le requiert devra avoir un assainissement conforme au zonage d'assainissement, dès que celui-ci sera approuvé.
- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.
- Les effluents d'origine artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- La conception des bâtiments ou installations doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau, si celui-ci existe.

#### **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées et gérées sur l'unité foncière.
- En cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eau pluviale pourra être rejeté dans le réseau public, sous réserve d'un accord préalable de l'autorité compétente.
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

#### **Réseaux électriques, téléphoniques et télévisuels**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des technologies de la communication la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Les installations (ICPE) sauf cas visés à l'article I-2 suivant.
- Le commerce de gros.
- Les activités industrielles et les entrepôts.
- Les activités du secteur secondaire et tertiaire à l'exception des bureaux.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à la construction.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

- Les habitations.
- Les commerces et activités de services.
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics.
- Les bureaux.
- Les sous-sols seront admis si le terrain n'est soumis à aucune contrainte.

## **II -CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir jusqu'au point le plus haut du bâtiment (superstructure, cheminée, ... exclue).*

- La hauteur d'une construction ne pourra excéder un maximum de 8,5 mètres, au faitage, soit trois (3) niveaux y compris le rez-de-chaussée (R + 2).
- Cette règle ne s'applique 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.

#### **II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- Les constructions principales seront implantées à 5 mètres minimum par rapport aux emprises de la voie.
- Les équipements d'infrastructure tels que transformateurs, etc ... ainsi que les bâtiments annexes tels que garages, remises peuvent être implantés à la limite de la voie.

#### **II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- La construction principale sera implantée sur au moins une des limites séparatives ou selon un retrait de 3 mètres minimum.

#### **II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière**

Article non réglementé

#### **II-1-e – Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé

### **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture étrangère au caractère du centre-bourg ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. Les constructions de type chalets, mas provençal, ... sont interdites.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

**Forme :**

- Les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie non conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en œuvre et doivent s'harmoniser avec les volumes anciens voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.
- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante devront respecter les volumes, la disposition des ouvertures et leur ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Toute extension ou surélévation jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage.
- Les annexes d'habitations seront de préférence comprises à l'intérieur du volume de la construction. Si elles lui sont accolées, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale, préservée.
- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures devra être celles des constructions anciennes environnantes.

**Matériaux et couleurs :**

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être ceux des constructions anciennes environnantes.
- Les matériaux de couverture de la construction principale seront de ton rouge foncé nuancé. Les couvertures des extensions, des annexes, vérandas et piscine ne sont pas réglementées.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux devront se rapprocher de ceux mis en œuvre dans le centre-bourg. Tout faux décor peint ou dessiné est interdit.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

**Clôtures :**

- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures pleines autorisées dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.

## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Au moins 20% de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

### **II-3-b – Aménagement paysager**

- Les surfaces laissées libres de toutes constructions ainsi que les aires découvertes de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.
- Les marges de recul seront traitées en espaces verts.
- Les plantes invasives sont interdites sur l'ensemble de l'unité foncière (bambous, renouée du Japon...etc.).

## **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La surface des aires de stationnement et de circulation automobile à l'air libre ne pourra occuper une superficie de terrain supérieure à celle du terrain réservé aux espaces verts.
- Une place de stationnement doit avoir une superficie utile minimale de 15 m<sup>2</sup> non compris les accès.
- Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation, l'aménagement de deux places de stationnement par logement sur la propriété.
- Le nombre de places exigé est détaillé en annexe.

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc. sans être inférieures à 4,00 mètres, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

#### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

**Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui le requiert. Le branchement doit se faire par branchement sur le réseau public de distribution d'eau conformément aux normes en vigueur ; il est à la charge du constructeur.

**Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

##### **Eaux usées :**

- Toute construction qui le requiert devra avoir un assainissement conforme au zonage d'assainissement, dès que celui-ci sera approuvé.
- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.
- Les effluents d'origine artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- La conception des bâtiments ou installations doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau, si celui-ci existe.

##### **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées et gérées sur l'unité foncière.
- En cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eau pluviale pourra être rejeté dans le réseau public, sous réserve d'un accord préalable de l'autorité compétente.
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

#### **Réseaux électriques, téléphoniques et télévisuels**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrées.
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des technologies de la communication la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La **zone A** est concernée par :

- Par la zone inondable du PPRi et de l'étude « Seine-Hydratec » en cours.  
Il convient de prendre en compte le règlement du PPRi, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le classement sonore de la RD671 et de l'autoroute A5, il convient de se référer aux annexes du PLU.

### I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

#### Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Toutes les constructions sont interdites sauf cas visés à l'article suivant.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à la construction

#### Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées et nécessaire à une activité agricole existante.
- Les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être liés à l'exploitation agricole.
- La reconstruction à l'identique lors d'un sinistre et/ou l'extension mesurée des habitations existantes qu'elles soient agricoles ou non.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles liés à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping à conditions d'être liés aux activités agro-touristiques.
- Le changement de destination des constructions dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Les abris de jardins et les annexes d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>.
- Les abris de chasse ou de pêche à condition d'une bonne insertion dans leur environnement.

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, constructions et installations techniques des services publics et aux services de l'autoroute.
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments existants et les changements de destination.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

## **II -CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18)**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir jusqu'au point le plus haut du bâtiment (superstructure, cheminée, ... exclue).*

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder un maximum de 8,5 mètres, au faîtage, soit trois (3) niveaux y compris le rez-de-chaussée (R + 2).

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.

#### **II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- Les constructions doivent être implantées :
  - a) à au moins 15 mètres des rives de la Seine et de ses bras.
  - b) à au moins 10 mètres de la limite de la voie, et de l'emprise de la voie ferrée.Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quel que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques des services publics.

#### **II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être au minimum de 3 mètres.  
Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quel que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques des services publics, et aux services de l'autoroute.

#### **II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière**

Article non réglementé

#### **II-1-e – Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé

## Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction.
- Toute architecture très différente de celle du bourg ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article II-2 de la zone UC.
- Les équipements d'infrastructure tels que château d'eau, transformateur, etc ... ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

- Les aires de stockage devront être entourées de plantations.

Les **Espaces Boisés Classés** à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L113-4 du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

### III-EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc. sans être inférieures à 4,00 mètres, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur l'autoroute A5.

#### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

**Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui le requiert. Le branchement doit se faire par branchement sur le réseau public de distribution d'eau conformément aux normes en vigueur ; il est à la charge du constructeur.

**Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

##### **Eaux usées :**

- Toute construction qui le requiert devra avoir un assainissement conforme au zonage d'assainissement, dès que celui-ci sera approuvé.
- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.
- Les effluents d'origine artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- La conception des bâtiments ou installations doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau, si celui-ci existe.

##### **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées et gérées sur l'unité foncière.
- En cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eau pluviale pourra être rejeté dans le réseau public, sous réserve d'un accord préalable de l'autorité compétente.
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

#### **Réseaux électriques, téléphoniques et télévisuels**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrées.
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des technologies de la communication la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites " **zones N** ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend :

- **Le secteur Nc**, identifiant les secteurs de carrières et de points d'eau.
- **Le secteur Ni**, identifiant le secteur de loisirs.
- **Le secteur Np**, il s'agit des secteurs concernés par la zone inondable, les zones humides la ZNIEFF de type I.

La **zone N** est concernée par :

- Par la zone inondable du PPRi et de l'étude « Seine-Hydratec » en cours. Il convient de prendre en compte le règlement du PPRi, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le classement sonore de la RD671 et de l'autoroute A5, il convient de se référer aux annexes du PLU.

### I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 CU)

#### Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Toute construction est interdite sauf cas visés à l'article I-2 :

#### Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Dans toute la zone tous secteurs compris :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sauf en secteurs Ni, Np et Nc.
- La reconstruction (y compris à l'identique après sinistre) d'une construction existante ne répondant pas au caractère de la zone.
- Les abris de chasse ou de pêche à condition d'une bonne insertion dans leur environnement.
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments existants et les changements de destination
- Les abris de jardin d'une superficie de 15 m<sup>2</sup> maximum

- Les constructions et les aménagements destinés à l'accueil des caravanes et camping-cars.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif sauf en Np.
- Les constructions et installations techniques des services publics et aux services de l'autoroute.

**Dans le secteur Nc :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières.
- Le stockage de matériaux lié à l'exploitation des carrières.
- En secteurs Nc, riverains de la Seine, toutes constructions doivent respecter la côte de seuil minimale précisée par les services compétents lors de l'instruction du permis de construire.

**Dans le secteur NI :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire de jeux, d'espace de loisirs.
- Les constructions et équipements destinés à l'exercice des activités touristiques et sportives, aux équipements collectifs de loisirs ou de détente ainsi qu'à l'équipement hôtelier.

## **II-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18)**

- La hauteur des abris de chasse, de pêche et des annexes et abris de jardin est limitée à 5 mètres.
- Pour les autres constructions : il n'est pas fixé de règle.

#### **II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- Les constructions seront implantées à au moins :
  - dix mètres de l'alignement des voies,
  - dix mètres de l'emprise de la voie ferrée.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques des services publics.

#### **II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Article non réglementé

#### **II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière**

Article non réglementé

#### **II-1-e – Emprise au sol des constructions**

- En secteur NI, l'emprise au sol des constructions sur une parcelle, ne doit pas dépasser le dixième de la superficie de cette parcelle.
- Les abris de jardin devront être d'une superficie inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> maximum

Ces règles ne s'appliquent pas : aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes.

### **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction.
- Toute architecture très différente de celle du bourg ancien ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

- Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article II-2 de la zone UC.

### **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

Les **Espaces Boisés Classés** à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L113-4 du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Les défrichements sont interdits,
  - les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- 
- Dans le secteur NI, toute activité touristique, de loisirs ou de détente devra préserver l'ensemble des espaces boisés existants.

### **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

Article non réglementé.

### III-EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc. sans être inférieures à 4,00 mètres, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur l'autoroute A5.

#### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

**Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui le requiert. Le branchement doit se faire par branchement sur le réseau public de distribution d'eau conformément aux normes en vigueur ; il est à la charge du constructeur.

**Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

##### **Eaux usées :**

- Toute construction qui le requiert devra avoir un assainissement conforme au zonage d'assainissement, dès que celui-ci sera approuvé.
- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.
- Les effluents d'origine artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- La conception des bâtiments ou installations doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau, si celui-ci existe.

##### **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées et gérées sur l'unité foncière.
- En cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eau pluviale pourra être rejeté dans le réseau public, sous réserve d'un accord préalable de l'autorité compétente.
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

#### **Réseaux électriques, téléphoniques et télévisuels**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrées.
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des technologies de la communication la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

# TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

## LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

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

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

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du code forestier.

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

# TITRE VII - ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés aux titres des articles L.151-19° du Code de l'Urbanisme, sont représentés par le symbole ci-contre :

## Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Eléments de paysage et de patrimoine	
N°	Désignation
1	Ecluse du canal sans eau
2	Cheminées rondes
3	Alignements de tilleuls, rue du Jarron
4	Pigeonnier
5	Alignements de platanes, avenue de la Gare
6	« L'Île au Moulin »
7	Parc boisé privé
8	Parc boisé privé et parc de la mairie
9	Parc boisé privé
10	Parc boisé privé
11	Lavoir
12	Cône de vue

## TITRE VIII - ANNEXES

### PLACES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective :  
Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction avec au minimum une place par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle :  
deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
- pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)  
une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.
- pour les établissements industriels :  
une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre de la construction.  
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, des véhicules utilitaires et à deux roues.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques :  
50 places de stationnement pour 100 lits.
- pour les établissements commerciaux
  - commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.
- hôtels et restaurants :
  - une place de stationnement par chambre.
  - une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle restaurant.Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- salles de spectacles et de réunions :
  - des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

### ARTICLE L111-19 DU CODE DE L'URBANISME

Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

**ARTICLE L111-20 DU CODE DE L'URBANISME**

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

**ARTICLE L111-21 DU CODE DE L'URBANISME**

Les dispositions des articles L.111-19 et L.11-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.