

Commune de LACHY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement

Vu pour être annexé  
à l'arrêté n° 2020/18  
du 29 Septembre 2020

soumettant à enquête publique

le projet du  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



Elaboration du PLU prescrite le 06 Novembre 2018

Dossier du PLU réalisé par :

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



# SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU .....	8
ARTICLE 5 - DEFINITIONS .....	9
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	10
ZONE UA .....	10
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	18
ZONE 1AU .....	18
TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	26
ZONE A.....	26
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	33
ZONE N .....	33
TITRE VI – ARTICLE L.151-19 ° DU CODE DE L'URBANISME .....	41
TITRE VII – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	42
TITRE VIII - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER .....	44
TITRE IX – ANNEXES.....	45
9.1 Nuancier « Enduit de façade » .....	46
9.2 Nuancier « Menuiseries et ferronneries » .....	47
9.3 Liste du SAGE des Deux Morin des espèces invasives à proscrire.....	48

# 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 R.111-1 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 les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

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

#### **Article R.111-2 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 R.111-4 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 R.111-26 du Code de l'Urbanisme :**

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

**Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :**

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 par délibération du Conseil Municipal.

**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 à 3F du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25).

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, 3C et 3D 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 mixte à caractère principal résidentiel où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend :

- un **secteur UAa** délimitant le secteur de la zone urbaine dont les eaux pluviales doivent être évacuées vers la rue des Sources,
- un **secteur UAb** délimitant le secteur de la zone urbaine cumulant les enjeux environnementaux (zones à dominante humide, protection de captage, remontée de nappes, ...).

### 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, 3C et 3D par un trait épais.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant être réalisée 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.

**Aucune zone à urbaniser ne se trouve sur la commune.**

### 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, 3C et 3D 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.

La zone A comprend :

- un **secteur Ap** inconstructible,
- un **secteur Ay** autorisant les activités économiques au sein de l'espace agricole,
- un **secteur Ah** destiné à l'habitat isolé.

### 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, 3C et 3D 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.

La zone N comprend :

- un **secteur Np** situé dans le périmètre de protection rapproché du captage,
- un **secteur Nj** correspondant aux terrains de jardins et vergers cultivés par des particuliers,
- un **secteur Ni** dédié aux activités de loisirs liées aux plans d'eau dans le respect du caractère naturel de la zone,
- un **secteur Nt** dédié aux activités de loisirs et de tourisme liées aux plans d'eau dans le respect du caractère naturel de la zone,
- un **secteur Nh** destiné à l'habitat isolé.

### 3.5 - EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces **emplacements réservés** figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'à la fin du rapport de présentation du P.L.U avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

### 3.6 - 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 des ronds.

### 3.7 - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permettent l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage ou contribuant aux continuités écologiques figurés au plan par 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 L.152-3 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 L.152-4 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 L.152-5 du code de l'urbanisme (extrait)

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 destination 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 considérée 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 A LA ZONE URBAINE

### ZONE UA

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

Elle comprend :

- un **secteur UAa** délimitant le secteur de la zone urbaine dont les eaux pluviales doivent être évacuées vers la rue des Sources,
- un **secteur UAb** délimitant le secteur de la zone urbaine cumulant les enjeux environnementaux (zones à dominante humide, protection de captage, remontée de nappes, ...),

La zone UA est concernée par l'aléa fort de l'aléa retrait-gonflement des argiles. Il convient de se reporter au guide « comment prévenir les désordres » annexé au présent PLU (annexe 5C1).

### **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)**

Dans la zone UA, secteurs UAa et UAb compris :

1. Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
  - d'exploitation forestière,
  - de commerce de gros,
  - d'entrepôt.
2. Sont interdites les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Dans les secteurs UAa et UAb, zone UA exclue :

3. Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination d'exploitation agricole.

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

Dans la zone UA uniquement, secteurs UAa, UAb exclus :

1. Sont autorisés :
  - les bâtiments agricoles s'ils sont liés à une exploitation existante,
  - les constructions à destination d'industrie dans la limite d'une emprise au sol de 100m<sup>2</sup>,
  - les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
2. Au sein des limites de la zone à dominante humide par diagnostic, telles que délimitées sur le règlement graphique, le caractère non humide de la zone devra être prouvé par une étude spécifique avant tout projet et toute ouverture à l'urbanisation.

## **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)**

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.*

*Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.*

1. La hauteur des constructions principales ne peut excéder 10 m au point le plus haut.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
3. La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres au point le plus haut.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

**Note :** *L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

1. Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres mesuré par rapport à l'alignement.
2. Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
3. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
4. Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres mesuré par rapport aux berges de part et d'autre des cours d'eau et des rus.

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

**Note :** Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Toutes les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite,
  - soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :  
 $D \geq H/2$  avec 3 mètres minimum.
2. Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
2. La distance séparant les façades de deux constructions principales sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres.
3. Il n'est pas fixé de règles :
  - pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur des constructions existantes,
  - entre une construction principale et une construction annexe,
  - entre deux constructions annexes,
  - pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Dans la zone UA uniquement, secteurs UAa, UAb exclus :

1. L'emprise au sol des constructions à destination d'industrie est limitée à 100m<sup>2</sup>.

Dans la zone UA, secteur UAa inclus et secteurs UAb exclus :

2. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'une unité foncière ne doit pas excéder 15 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur UAb uniquement, zone UA et secteurs UAa exclus :

3. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'une unité foncière ne doit pas excéder 10 % de la surface totale de l'unité foncière.

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

### 1. Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

### 2. Formes des constructions

- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les planchers bas des constructions ne peuvent excéder une cote de 0,5 m au-dessus du terrain naturel, mesurée au point le plus élevé de l'emprise de la construction.

### Dans le secteur UAb uniquement, zone UA et secteur UAa exclus :

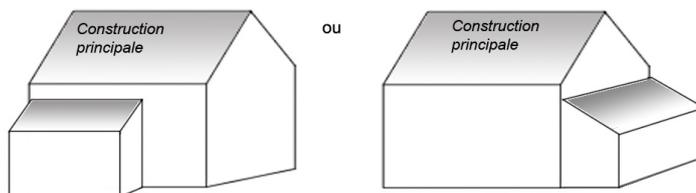
- Les sous-sols sont interdits.

### 3. Toitures :

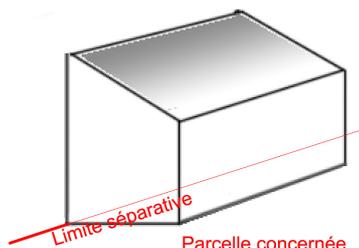
- Les toitures doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum et doivent présenter une pente comprise entre 30° et 55°. Cette règle ne s'applique pas aux piscines, vérandas, annexes et extensions.
- Les toits plats sont autorisés.
- Dans le cas de travaux de rénovation, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique.

- Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et extensions uniquement dans les cas suivants (cf schémas ci-dessous) :

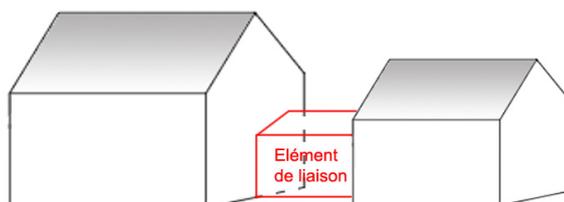
- les extensions en prolongement en avancée de la toiture ou perpendiculaires à un mur pignon



- les annexes situées en limite séparative lorsque la pente de la toiture est perpendiculaire à la limite



- les éléments de liaison entre deux constructions



#### **4. Couleurs des matériaux :**

- Les couleurs des façades doivent respecter les nuanciers de couleurs situées en annexe 9.1 du règlement

Les murs bahuts en clôture doivent être de même ton que la façade des constructions.

- Les couleurs des toitures doivent être de ton rouge à brun ou de ton anthracite à noir.

Dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation de toiture existante il est permis de reprendre les couleurs des matériaux existants en toiture.

Les vérandas et couvertures de piscines dérogent aux règles ci-dessus.

- Les couleurs des menuiseries et des ferronneries doivent respecter les nuanciers de couleurs situées en annexe 9.2 du règlement
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) doivent l'être d'enduits.
- Dans le cas d'une réhabilitation, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

#### ***Sont interdits :***

- Pour les constructions principales et les annexes l'utilisation de matériaux réfléchissants (exemple : aspect inox, aspect acier),
- Pour les constructions principale les imitations de matériaux, telles que les tôles imitation tuiles, ...

### **5. Clôtures :**

- Les clôtures sont constituées :
  - soit d'un grillage reposant ou non sur un mur bahut doublées ou non d'une haie vive,
  - soit d'un muret seul doublées ou non d'une haie vive.
- Les haies vives doivent être composées d'essences mélangées ; cependant les espèces invasives présentées à l'annexe 9.3 du règlement sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture en façade sur rue est limitée à 1,80 mètre, les murets des murs bahuts étant limité à 0,70 mètre de hauteur.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux.

### **6. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel devront être intégrés au sein de la structure du bâtiment afin que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'extérieur. Cependant, en cas d'impossibilité technique, ces derniers pourront être intégrés à la baie et devront présenter une teinte brune ou gris moyen.

## **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)**

Dans la zone UA, secteur UAa compris et secteurs UAb exclus :

1. 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 UAb uniquement, zone UA et secteurs UAa exclus :

2. Au moins 50% 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**

1. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
2. Les haies vives doivent être composées d'essences mélangées ; cependant les espèces invasives (cf. annexe 9.3) sont interdites.

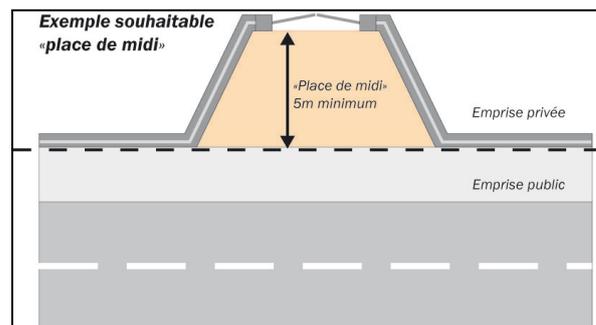
## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

**Note :** 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.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement, en plus du stationnement couvert s'il existe, sur l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

2. Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



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

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

#### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

2. Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 4 m de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 6 m.

4. Les voies partagées nouvelles pourront présenter une largeur d'emprise inférieure à 6 m.

5. Les voies nouvelles se terminant en impasse devront avoir une aire de retournement adaptée exempte de tout stationnement.

#### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

2. 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, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 6 m.

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

### **III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

### **III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

#### Eaux usées :

1. Les constructions qui le requièrent doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### Eaux pluviales :

2. Les eaux pluviales de l'unité foncière pourront être reversé dans le domaine public, sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3. Dans le secteur UAa uniquement, zone UA et secteur UAb exclus, les eaux pluviales récoltées sur la propriété doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales situé dans la rue des Sources.

### **III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

### ZONE 1AU

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent. Cette zone est à vocation mixte d'habitations et de commerces et activités de services et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable par une opération d'aménagement « au coup par coup » au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

#### 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)

1. Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de restauration,
- de commerce de gros,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- de cinéma,
- d'industrie,
- d'entrepôt,
- de centre de congrès et d'exposition.

2. Sont interdites les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

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

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

## 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)

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.*

*Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.*

1. La hauteur des constructions principales ne peut excéder 10 m au point le plus haut.
2. La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres au point le plus haut.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

**Note :** *L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

1. Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres mesuré par rapport à l'alignement.
2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

**Note :** *Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

1. Toutes les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite,
  - soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :  
 $D \geq H/2$  avec 3 mètres minimum.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
2. La distance séparant les façades de deux constructions principales sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres.
3. Il n'est pas fixé de règles :
  - entre une construction principale et une construction annexe,
  - entre deux constructions annexes,
  - pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

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

### **1. Dispositions générales :**

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

### **2. Formes des constructions**

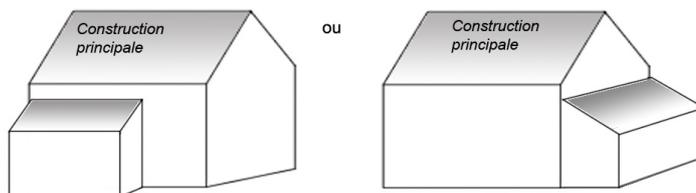
- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les planchers bas des constructions ne peuvent excéder une cote de 0,5 m au-dessus du terrain naturel, mesurée au point le plus élevé de l'emprise de la construction.

### **3. Toitures :**

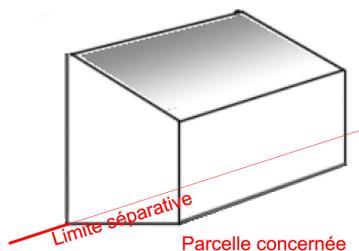
- Les toitures doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum et doivent présenter une pente comprise entre 30° et 55°. Cette règle ne s'applique pas aux piscines, vérandas, annexes et extensions.
- Les toits plats sont autorisés.

- Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et extensions uniquement dans les cas suivants (cf. schémas ci-dessous) :

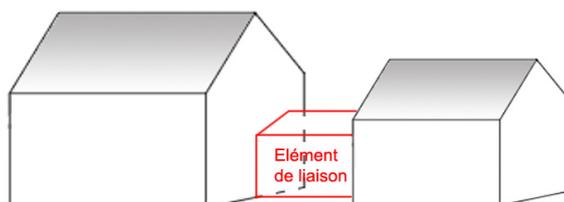
- les extensions en prolongement en avancée de la toiture ou perpendiculaires à un mur pignon



- les annexes situées en limite séparative lorsque la pente de la toiture est perpendiculaire à la limite



- les éléments de liaison entre deux constructions



#### **4. Couleurs des matériaux :**

- Les couleurs des façades doivent respecter les nuanciers de couleurs situées en annexe 9.1 du règlement.

Les murs bahuts en clôture doivent être de même ton que la façade des constructions.

- Les couleurs des toitures doivent être de ton rouge à brun ou de ton anthracite à noir.

Les vérandas et couvertures de piscines dérogent aux règles ci-dessus.

- Les couleurs des menuiseries et des ferronneries doivent respecter les nuanciers de couleurs situées en annexe 9.2 du règlement.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) doivent l'être d'enduits.

#### ***Sont interdits :***

- Pour les constructions principales et les annexes l'utilisation de matériaux réfléchissants (exemple : aspect inox, aspect acier).
- Pour les constructions principale les imitations de matériaux, telles que les tôles imitation tuiles, ....

## **5. Clôtures :**

- Les clôtures sont constituées :
  - soit d'un grillage reposant ou non sur un mur bahut doublées ou non d'une haie vive,
  - soit d'un muret seul doublées ou non d'une haie vive.
- Les haies vives doivent être composées d'essences mélangées ; cependant les espèces invasives présentées à l'annexe 9.3 du règlement sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture en façade sur rue est limitée à 1,80 mètre, les murets des murs bahuts étant limité à 0,70 mètre de hauteur.
- Les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux.

## **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)**

1. 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.

### **II-3-b- Aménagement paysager**

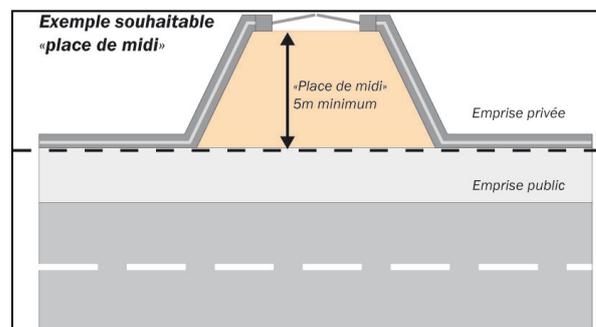
1. Les haies vives doivent être composées d'essences mélangées ; cependant les espèces invasives (cf. annexe 9.3) sont interdites.

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

**Note :** 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.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement, en plus du stationnement couvert s'il existe, sur l'unité foncière.

2. Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



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

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

#### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 4 m de largeur de chaussée est réputé inconstructible.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 6 m.
4. Les voies partagées nouvelles pourront présenter une largeur d'emprise inférieure à 6 m.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse devront avoir une aire de retournement adaptée exempte de tout stationnement.

#### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. 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, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 6 m.

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

#### **III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

#### **III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

##### Eaux usées :

1. Les constructions qui le requièrent doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

##### Eaux pluviales :

2. Les eaux pluviales de l'unité foncière pourront être reversé dans le domaine public, sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

#### **III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ZONE A

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.

La zone A comprend :

- un **secteur Ap** inconstructible,
- un **secteur Ay** autorisant les activités économiques au sein de l'espace agricole,
- un **secteur Ah** destiné à l'habitat isolé.

La zone A est concernée par l'aléa fort de l'aléa retrait-gonflement des argiles. Il convient de se reporter au guide « comment prévenir les désordres » annexé au présent PLU (annexe 5C1).

Une partie de la zone est concernée par l'application de des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme aux abords de la RD951 identifiée comme voie routière classée à grande circulation en vertu du décret n° 2010-578 du 31 mai 2010.

### **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 constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles visées à l'article I-2.

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

Dans la zone A, secteurs Ay et Ah compris et secteur Ap exclus :

1. Sont autorisées les constructions et installations et les changements de destination nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ah uniquement, zone A et secteurs Ay et Ap exclus :

2. Sont autorisées les constructions d'une annexe et d'une extension dans le cas d'une habitation existante située en secteur Ah.

Dans le secteur Ay uniquement, zone A et secteur Ap exclus :

3. Sont autorisés les entrepôts.

Dans la zone A, tous secteurs compris :

4. Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

5. Au sein des limites de la zone à dominante humide par diagnostic, telles que délimitées sur le règlement graphique, le caractère non humide de la zone devra être prouvé par une étude spécifique avant tout projet et toute ouverture à l'urbanisation.

## **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)**

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.*

*Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.*

#### **A/ Pour toutes les constructions :**

1. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au faîtage ou au point le plus haut est supérieure aux règles définies ci-dessous, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur Ay uniquement, zone A et secteurs Ah exclus :

3. La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m au point le plus haut.

#### **B/ Construction à vocation agricole :**

4. Aucune hauteur maximale n'est imposée.

#### **C/ Construction à vocation de logement :**

5. La hauteur des constructions principales ne peut excéder 10 m au point le plus haut.

6. La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres au point le plus haut.

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

**Note :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

1. Toutes les constructions doivent être édifiées à 6 mètres au moins de l'emprise publique. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant.

#### **2- Le long de la RD 951 :**

- Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à 35 m minimum de l'axe de la voie.
- Les autres constructions doivent être édifiées à 25 m minimum de l'axe de la voie.

3- **Le long de la RD 47 et de la RD 346**, les constructions doivent être édifiées à 15 m minimum de l'axe de la voie.

4. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5. Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres mesuré par rapport aux berges de part et d'autre des cours d'eau et des rus.

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

Dans les secteurs Ay et Ah, zone A exclue :

1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à 1 mètre minimum des limites séparatives.

2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

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

Dans le secteur Ah uniquement, zone A et secteurs Ay et Ap exclus :

1. L'emprise au sol des extensions et annexes des constructions principales à destination d'habitat est limitée à une surface de 30 m<sup>2</sup> maximum par extension et par annexe sur une même unité foncière

Dans le secteur Ay uniquement, zone A et secteurs Ap et Ah exclus :

2. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'une unité foncière ne doit pas excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière.

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

### A/ Pour toutes les constructions :

#### 1. Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

#### 2. Formes des constructions

- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les planchers bas des constructions ne peuvent excéder une cote de 0,5 m au-dessus du terrain naturel, mesurée au point le plus élevé de l'emprise de la construction.

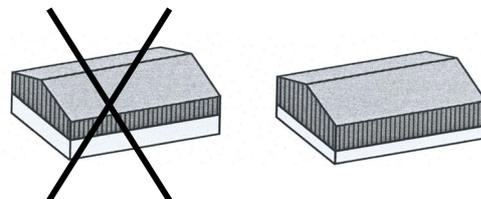
### B/ Construction à vocation agricole et d'entrepôt :

#### 3. Toitures :

- Les toitures doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum.
- Dans le cas de travaux de rénovation, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique.

#### 4. Couleurs des matériaux :

- Les couleurs de façades et des toitures doivent être de couleur de ton brun à rouge ou gris moyen avec un bardage 1/3 - 2/3 (cf. schéma ci-contre).
- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.
- Les toitures transparentes sont autorisées.



#### 5. Clôtures :

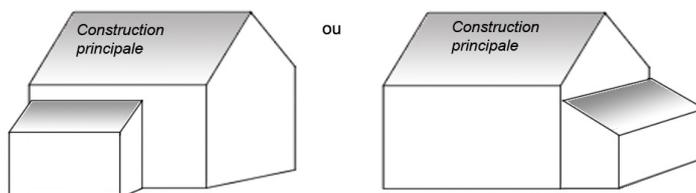
- Les haies vives doivent être composées d'essences mélangées ; cependant les espèces invasives présentées à l'annexe 9.3 du règlement sont interdites.
- Les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux.

## C/ Construction à vocation d'habitation :

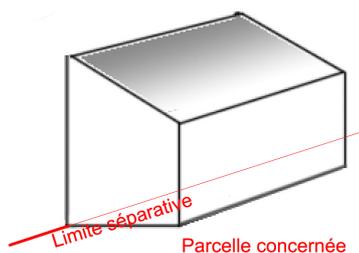
### 6. Toitures :

- Les toitures doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum et doivent présenter une pente comprise entre 30° et 55°. Cette règle ne s'applique pas aux piscines, vérandas, annexes et extensions.
- Les toits plats sont autorisés.
- Dans le cas de travaux de rénovation, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour (cf. schémas ci-dessous) :

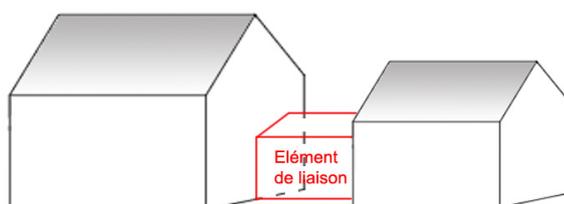
- les extensions en prolongement en avancée de la toiture ou perpendiculaires à un mur pignon



- les annexes situées en limite séparative lorsque la pente de la toiture est perpendiculaire à la limite



- les éléments de liaison entre deux constructions



### 7. Couleurs des matériaux :

- Les couleurs des façades doivent respecter les nuanciers de couleurs situées en annexe 9.1 du règlement

Les murs bahuts en clôture doivent être de même ton que la façade des constructions.

- Les couleurs des toitures doivent être de ton rouge à brun ou de ton anthracite à noir.

Dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation de toiture existante il est permis de reprendre les couleurs des matériaux existants en toiture.

Les vérandas et couvertures de piscines dérogent aux règles ci-dessus.

- Les couleurs des menuiseries et des ferronneries doivent respecter les nuanciers de couleurs situées en annexe 9.2 du règlement.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) doivent l'être d'enduits.
- Dans le cas d'une réhabilitation, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

*Sont interdits :*

- Pour les constructions principales et les annexes l'utilisation de matériaux réfléchissants (exemple : aspect inox, aspect acier).
- Pour les constructions principale les imitations de matériaux, telles que les tôles imitation tuiles, ....

**8. Clôtures :**

- Les haies vives doivent être composées d'essences mélangées ; cependant les espèces invasives présentées à l'annexe 9.3 du règlement sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture en façade sur rue est limitée à 1,80 mètre, les murets des murs bahuts étant limité à 0,70 mètre de hauteur.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux.

**9. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel devront être intégrés au sein de la structure du bâtiment afin que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'extérieur. Cependant, en cas d'impossibilité technique, ces derniers pourront être intégrés à la baie et devront présenter une teinte brune ou gris moyen.

**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)**

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

**II-3-b- Aménagement paysager**

1. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
2. Les haies vives doivent être composées d'essences mélangées ; cependant les espèces invasives (cf. annexe 9.3) sont interdites.

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

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

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

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

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

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

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

1. Les constructions qui le requièrent doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

##### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

# TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## ZONE N

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.

La zone N comprend :

- un **secteur Np** situé dans le périmètre de protection rapproché du captage,
- un **secteur Nj** correspondant aux terrains de jardins et vergers cultivés par des particuliers,
- un **secteur Ni** dédié aux activités de loisirs liées aux plans d'eau dans le respect du caractère naturel de la zone,
- un **secteur Nt** dédié aux activités de loisirs et de tourisme liées aux plans d'eau dans le respect du caractère naturel de la zone.
- un **secteur Nh** destiné à l'habitat isolé.

La zone N est concernée par l'aléa fort de l'aléa retrait-gonflement des argiles. Il convient de se reporter au guide « comment prévenir les désordres » annexé au présent PLU (annexe 5C1).

Une partie de la zone est concernée par l'application de des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme aux abords de la RD951 identifiée comme voie routière classée à grande circulation en vertu du décret n° 2010-578 du 31 mai 2010.

### 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)

Dans la zone N uniquement, secteurs Np, Nj, Ni, Nt et Nh exclus :

1. Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
  - d'exploitation agricole,
  - d'habitation,
  - de commerce et activités de service,
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics sauf celles visées à l'article I-2 ,
  - d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

Dans les secteurs Np, Nj, Ni, Nt et Nh, zone N exclue :

2. Toutes constructions ou installations est interdites à l'exception de celles visées à l'article I-2.

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

Dans la zone N uniquement, secteurs Np, Nj, Ni et Nt exclus :

1. Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

Dans le secteur Np uniquement, zone N et secteurs Nj, Ni et Nt exclus :

2. Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

Dans le secteur Nj uniquement, zone N et secteurs Np, NI et Nt exclus :

3. Sont autorisés les constructions et installations à vocation de loisirs (abris à bois, abris de jardin, ...) à condition que le nombre de constructions n'excède pas 1 bâtiment par unité foncière.

Dans le secteur NI uniquement, zone N et secteurs Np, Nj et Nt exclus :

4. Sont autorisés :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- les abris de loisirs sur les parcelles supportant un plan d'eau, à condition que leur nombre n'excède pas 1 abri par unité foncière et que leur surface soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nt uniquement, zone N et secteurs Np, Nj et NI exclus :

5. Sont autorisés :

- les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique à condition que leur nombre n'excède pas 5 constructions par unité foncière et que leur surface soit inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- les abris de loisirs sur les parcelles supportant un plan d'eau, à condition que leur nombre n'excède pas 1 abri par unité foncière et que leur surface soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nh uniquement, zone N et secteurs Nj, NI, Nt et Np exclus :

6. Sont autorisées les constructions d'une annexe et d'une extension dans le cas d'une habitation existante située en secteur Nh.

7 Au sein des limites de la zone à dominante humide par diagnostic, telles que délimitées sur le règlement graphique, le caractère non humide de la zone devra être prouvé par une étude spécifique avant tout projet et toute ouverture à l'urbanisation.

## **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)**

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.*

*Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.*

Dans le secteur Nh uniquement, zone N et secteurs Np, Nj, NI et Nt exclus :

1. La hauteur des constructions à destination de logement ne peut excéder 10 m au point le plus haut.

2. La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres au point le plus haut.

Dans les secteurs Nj, NI et Nt, zone N et secteurs Np et Nh exclus :

**3.** La hauteur maximale des constructions autorisée est de 3 mètres au point le plus haut.

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

### Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

1. Toutes les constructions doivent être édifiées à 6 mètres au moins de l'emprise publique. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant.

### 2- Le long de la RD 951 :

- Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à 35 m minimum de l'axe de la voie.
- Les autres constructions doivent être édifiées à 25 m minimum de l'axe de la voie.

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres mesuré par rapport aux berges de part et d'autre des cours d'eau et des rus.

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

Dans la zone N et le secteur Nh, secteurs Np, Nj, NI et Nt exclus :

1. Toutes les constructions doivent être édifiées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Dans les secteurs Nj, NI et Nt, zone N et secteur Np exclus :

2. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Dans toute la zone N, tous secteurs compris :

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

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

Dans le secteur Nh uniquement, zone N et secteurs Np, Nj, NI et Nt exclus :

1. L'emprise au sol des extensions et annexes des constructions principales à destination d'habitat est limitée à une surface de 30 m<sup>2</sup> maximum par extension et par annexe sur une même unité foncière

Dans les secteurs Nj, NI et Nt, zone N et secteurs Np et Nh exclus :

2. L'emprise au sol d'une construction doit être inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

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

### **A/ Pour toutes les constructions :**

#### **1. Dispositions générales :**

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

#### **2. Formes des constructions**

- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Les planchers bas des constructions ne peuvent excéder une cote de 0,5 m au-dessus du terrain naturel, mesurée au point le plus élevé de l'emprise de la construction.

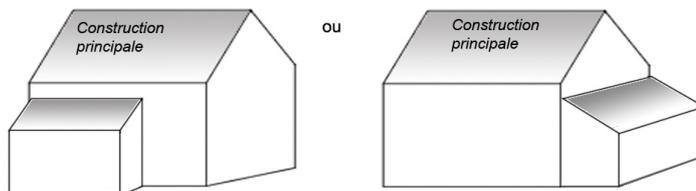
### **B/ Construction à vocation d'habitation :**

#### **3. Toitures :**

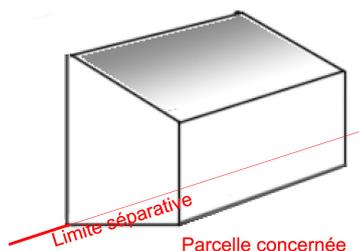
- Les toitures doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum et doivent présenter une pente comprise entre 30° et 55°. Cette règle ne s'applique pas aux piscines, vérandas, annexes et extensions.
- Les toits plats sont autorisés.
- Dans le cas de travaux de rénovation, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique.

- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour (cf. schémas ci-dessous) :

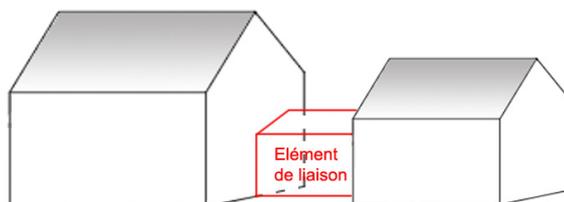
- les extensions en prolongement en avancée de la toiture ou perpendiculaires à un mur pignon



- les annexes situées en limite séparative lorsque la pente de la toiture est perpendiculaire à la limite



- les éléments de liaison entre deux constructions



#### **4. Couleurs des matériaux :**

- Les couleurs des façades doivent respecter les nuanciers de couleurs situées en annexe 9.1 du règlement.

Les murs bahuts en clôture doivent être de même ton que la façade des constructions.

- Les couleurs des toitures doivent être de ton rouge à brun ou de ton anthracite à noir.

Dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation de toiture existante il est permis de reprendre les couleurs des matériaux existants en toiture.

Les vérandas et couvertures de piscines dérogent aux règles ci-dessus.

- Les couleurs des menuiseries et des ferronneries doivent respecter les nuanciers de couleurs situées en annexe 9.2 du règlement.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) doivent l'être d'enduits.
- Dans le cas d'une réhabilitation, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

#### ***Sont interdits :***

- Pour les constructions principales et les annexes l'utilisation de matériaux réfléchissants (exemple : aspect inox, aspect acier).
- Pour les constructions principales, les imitations de matériaux, telles que les tôles imitation tuiles, ....

### **5. Clôtures :**

- Les haies vives doivent être composées d'essences mélangées ; cependant les espèces invasives présentées à l'annexe 9.3 du règlement sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture en façade sur rue est limitée à 1,80 mètre, les murets des murs bahuts étant limité à 0,70 mètre de hauteur.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux.

### **6. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel devront être intégrés au sein de la structure du bâtiment afin que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'extérieur. Cependant, en cas d'impossibilité technique, ces derniers pourront être intégrés à la baie et devront présenter une teinte brune ou gris moyen.

## **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)**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

#### **II-3-b- Aménagement paysager**

1. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
2. Les haies vives doivent être composées d'essences mélangées ; cependant les espèces invasives (cf. annexe 9.3) sont interdites.

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

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

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

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

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

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

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

###### Eaux usées :

1. Les constructions qui le requièrent doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

###### Eaux pluviales :

2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

##### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

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

Les éléments identifiés aux titres de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont représentés par les symboles ci-contre :

1

## 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.

Liste des éléments de paysage et de patrimoine :

ELEMENT DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE L151-19 CU			
	Désignation		Désignation
1	Lavoir	9	Anciennes galeries du château
2	Lavoir	10	Ensemble bâti (maison ancienne et grange)
3	Lavoir	11	Ancienne chocolaterie
4	Source du Grand Morin	12	Etang
5	Ensemble bâti (maison ancienne et grange)	13	Haie
6	Maison ancienne «le château»	14	Chemin du Château
7	Maison ancienne	15	Anciennes douves du château
8	Maison ancienne	16	Haie

## **TITRE VII – EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par un quadrillage. Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

### **Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

### **Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

Liste des emplacements réservés :

EMPLACEMENT RESERVE			
	Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Confortement du chemin existant	183 m <sup>2</sup>	Commune
2	Confortement du chemin existant et création d'un pan coupé	142 m <sup>2</sup>	Commune
3	Aménagement d'un espace de stationnement	1311 m <sup>2</sup>	Commune
4	Création d'une voirie d'accès	373 m <sup>2</sup>	Commune
5	Création d'une voirie d'accès	315 m <sup>2</sup>	Commune
6	Création d'un cheminement vers le coeur d'îlot	148 m <sup>2</sup>	Commune
7	Création d'un pan coupé	30 m <sup>2</sup>	Commune

# TITRE VIII - 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 IX – ANNEXES

### **Article L.111-19 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 L.111-20 du code de l'urbanisme**

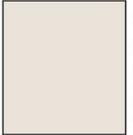
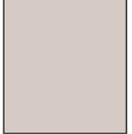
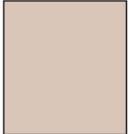
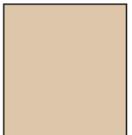
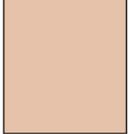
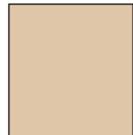
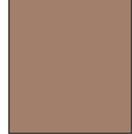
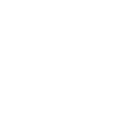
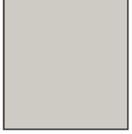
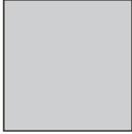
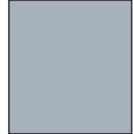
Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de 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 L.111-21 du code de l'urbanisme**

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

## 9.1 Nuancier « Enduit de façade »

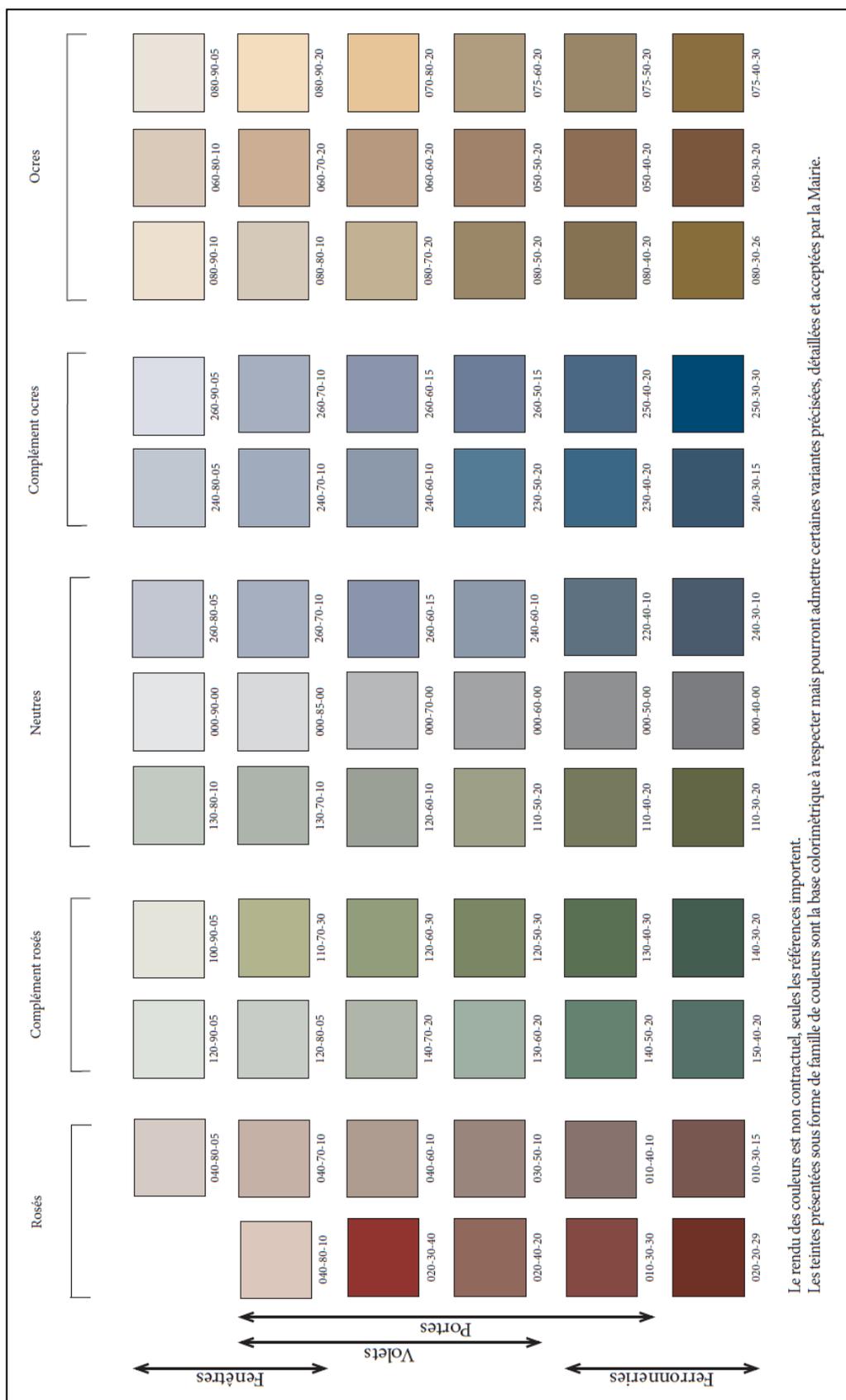
(source : Cahier de recommandations architecturales et paysagères de la Ville de Sézanne)

	Neutres	Ocres
Rosés	 RD 080-90-05	 RD 100-90-10
	 DR 040-80-05	 RAL 120-5
	 RD 040-80-10	 RAL 140-5
	 RD 050-80-10	 RD 075-80-20
	 RD 050-80-20	 RAL 140-4
	 RD 040-70-10	 RD 070-80-20
	 RD 040-60-10	 RAL 140-6
	 RD 040-50-20	 RD 080-80-10
	 RD 000-90-00	
	 RD 100-90-05	
	 RE 110-2	
	 RD 000-85-00	
	 RE 110-3	
	 RD 000-80-00	
	 RD 000-75-00	
	 RD 000-60-00	
	 RD 220-80-05	
	 RD 220-70-05	

Le rendu des couleurs est non contractuel, seules les références importent.  
 Les teintes présentées sous forme de famille de couleurs sont la base colorimétrique à respecter mais pourront admettre certaines variantes précisées, détaillées et acceptées par la Mairie.

## 9.2 Nuancier « Menuiseries et ferronneries »

(source : Cahier de recommandations architecturales et paysagères de la Ville de Sézanne)



### 9.3 Liste du SAGE des Deux Morin des espèces invasives à proscrire

- Source : Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages
- Document actualisé avec les données du CBNBP : <http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>
- Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes sur le territoire du SAGE des Deux Morin.

<b>Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire</b>		
<b>Espèces</b>	<b>Famille</b>	<b>Origine</b>
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceracea	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.

## Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride

<b>Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire</b>		
<b>Espèces</b>	<b>Famille</b>	<b>Origine</b>
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit