

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

## **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol figurant au premier chapitre, titre I du premier livre de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-25 du Code de l'Urbanisme).
2. Restent applicables les articles du Règlement National d'Urbanisme dits « d'ordre public » :
  - Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
  - Article R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologiques.
  - Article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement : protection des sites écologiques, et protection de l'environnement, qui sont applicables concurremment avec le PLU, les prescriptions les plus restrictives primant.
  - Article R.111-27 relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains par le traitement de l'aspect extérieur des constructions.
3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme :
  - les servitudes d'utilité publique, prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées sur le document graphique dit "plan des servitudes" en annexe "7a" du dossier de PLU.
  - le règlement de construction,
  - le règlement sanitaire départemental,
  - la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
  - le Code Forestier (articles L 311, L 312 et L 431),
  - la législation sur les défrichements.
  - les prescriptions des règlements de construction des lotissements ou celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitation.
4. Lorsqu'un bâtiment est compris dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Le Conseil Municipal, par une délibération, a ainsi acté le périmètre – modifié - de protection des abords des monuments historiques. Ce périmètre – modifié - de protection des abords des monuments historiques est annexé au PLU (annexe "7a" : servitude d'utilité publique AC1).

5. En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les dispositions prévues par l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, autorisant la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, ne sont pas applicables dans la commune.

6. Espaces boisés classés

L'espace boisé classé (EBC) est constitué des bois, des forêts, des parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement. Les EBC sont repérés sur le règlement graphique. Le classement d'un espace boisé en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme).

Une déclaration préalable est requise sauf pour certaines coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme, et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF (pages 40 et 41) :

- arbres dangereux, chablis ou morts;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

7. Stationnement

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines U,
- zone à urbaniser AU,
- zones agricoles A,
- zones naturelles et forestières N.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- Les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

**1 - LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

**UA** - Zone bâtie en ordre continu à vocation principale d'habitat, correspondant au centre ancien comportant des habitations et des activités diverses.

**UB** - Zone à vocation principale d'habitat, permettant également une mixité de fonction

**UD** - Zone à vocation principale d'habitat, permettant une mixité de fonction dont des services, bureaux, commerces, et équipements publics compatibles avec la fonction résidentielle, correspondant au secteur de projet du pôle gare.

**UH** - Zone à caractère résidentiel présentant un caractère paysager.

**UI** - Zone à caractère d'activités.

**UL** - Zone réservée pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UP** - Zone à vocation principale d'habitat, permettant également une mixité de fonction, correspondant au secteur de berge de Seine.

**2 – LA ZONE A URBANISER** à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE III est la suivante :

**2 AU** - Zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat.

**3 - LA ZONE AGRICOLE** à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV est la suivante :

**A** - Zone agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles.

**4 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE** à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE V est la suivante :

**N** - Zone naturelle et forestière qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent.

### **Figurent en outre au plan :**

- Les emplacements réservés pour des ouvrages publics, des installations d'intérêt collectif, des équipements publics ou des espaces libres publics, auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ; ces emplacements réservés sont figurés par une trame losangée noire sur le document graphique et figurent dans les annexes du PLU.

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer ; classés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ; ces espaces boisés classés sont figurés par une trame carrée et ronde verte sur le document graphique.

- Les bandes inconstructibles de protection des lisières de forêt de plus de 100 ha, protégées en application du SDRIF; cette bande de profondeur variable pour tenir compte des sites urbains constitués, est figurée par une trame verte.

- Les secteurs de point de vue, les éléments identifiés et soumis à des prescriptions au titre des articles L.151-19 et 23° du Code de l'Urbanisme :

- Les espaces verts : représentés par une trame vert foncée et un numéro d'inventaire,
- Les arbres protégés ou alignements d'arbres protégés, figurés par des cercles pleins verts et numéro d'inventaire,
- Les éléments remarquables du patrimoine bâti ou les ensembles architecturaux, figurés par des numéros d'inventaire et des lignes rouges.

L'ensemble des éléments protégés est présenté dans des fiches d'inventaires dans les annexes du PLU.

- Les cheminements piétonniers existants à conserver, les emplacements réservés pour sentier piétonnier à créer.

- Les secteurs affectés par le bruit, représentés par des lignes bleues marine.

- les zones non aedificandi aux abords des autoroutes en différents types de pointillés rouges selon la distance non aedificandi.

- Les secteurs de risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, matérialisés par une double ligne grise.

- Les axes majeurs de ruissellement temporaire, figurés par des lignes bleues suivant les principaux valons secs.

- Les secteurs affectés par le risque inondation, figurés par une trame bleue hachurée.

## ARTICLE 4 - LE CONTENU DU RÈGLEMENT

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 4 sections et 16 articles.

**Les règles d'urbanisme s'appliquent sur la parcelle telle qu'elle résulte de la division, et non sur l'unité foncière d'origine.**

### **Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol**

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.

**Le code de l'urbanisme définit les catégories suivantes pour l'occupation ou l'utilisation du sol :**

#### **1. constructions à usage d'habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services. Les gîtes ou chambres d'hôtes, en nombre limité, sont considérés comme des habitations. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées, pour personnes handicapées, sont également considérées comme des logements.

Au sens de l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation : « les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un **bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts**. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements. »

#### **2. constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

#### **3. constructions à usage de bureaux :**

En prenant référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme, sont considérés comme locaux à usage de bureaux en vue de l'application de l'article L. 520-1 et sous réserve de la franchise de 1 000 m<sup>2</sup> par établissement mentionnée à l'article L. 520-7 :

- a. Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
- b. Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

#### **4. constructions à usage de commerces :**

La destination commerce regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). L'accueil physique du public doit constituer une fonction prédominante.

Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent de la catégorie «commerce», alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie «bureaux».

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité commerciale.

#### **5. constructions à usage d'artisanat :**

La destination « artisanat » s'applique aux locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat, qu'ils soient vendus ou non sur place.

Cette destination regroupe 4 secteurs d'activités : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la Nomenclature d'Activités Française (NAF) du secteur des métiers et de l'artisanat ou tout texte qui s'y substituera.

Pour la distinguer d'une activité industrielle, l'artisanat fait généralement appel à peu de main d'œuvre ou une main d'œuvre familiale.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale dédiée à l'activité artisanale.

#### **6. constructions à usage d'industrie :**

En prenant référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme, est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

La destination « industrie » comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du 1/3 de la surface totale.

Cette activité nécessite la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

#### **7. constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière :**

Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Une exploitation agricole est une unité économique qui répond à la « surface minimum d'exploitation » fixée par décret en fonction des types de cultures.

Sont réputées agricoles (art. L.311-1 du code rural) toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Constituent, au sens du décret n° 88-25 du 4 janvier 1988, le prolongement de l'activité agricole les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes-auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme.

Sous cette destination, sont comprises les constructions et installations nécessaires à l'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, conformément au décret n° 2003-685 du 24/07/2003 :

*« 1° Pour l'application du 1° de l'article L. 722-1 du code rural, sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation.*

*2° Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.*

*II. - Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation. III. - Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société ».*

#### **8. constructions à usage d'entrepôt :**

Est considéré comme un entrepôt, les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits et matériaux. Sont rattachés à cette destination, tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

## **9. constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Il s'agit d'installations, de réseaux et de constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif ou à recevoir du public. Elles peuvent avoir une gestion privée ou publique.

Cette destination comprend par exemple :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications,...) ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...);
- □des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement, petite enfance et services annexes hors constructions visées ci-dessus par les dispositions de la destination « habitation », culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains. (par exemple : crèches et haltes garderies ; établissements scolaires ; hôpitaux ; salles de spectacles ...).

### **Précision en plus des 9 catégories :**

En plus des 9 catégories décrites précédemment, les autres occupations du sol du type implantation d'habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, des caravanes, et des campings sont encadrées par les articles R.111-30 à 50 du code de l'urbanisme.

## **Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol**

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres - plantations -espaces boisés

## **Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol**

- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

## **Section 4 – Performances environnementales et réseaux électroniques**

- Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : infrastructures et réseaux de communication électroniques



## **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

Ces adaptations ne peuvent d'une façon générale être envisagées que pour des motifs résultant limitativement de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes

Dans le cas de parcelles couvertes par 2 zones de même nature : les règles applicables à l'unité foncière sont celles de la zone la plus représentée en surface.

Cependant les adaptations ne doivent pas être en contradiction avec les servitudes d'utilité publique. Ainsi, une unité foncière comprise entre deux zonages PPR doit répondre aux dispositions du zonage le plus contraignant, et non du plus représentatif en terme de surface.