

Département de l'AUBE



4A

Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine

PLAN LOCAL D'URBANISME

INTERCOMMUNAL

REGLEMENT – Document écrit

Vu pour être annexé
à la délibération du 04 juin 2024
approuvant
la modification n°2 du PLUi

Cachet et signature :

Le Premier Vice-Président,

Bernard BERTON

Approbation du PLUi le 02 mars 2020
Approbation de la modification n°1 le 20 juin 2022

Dossier du PLUi réalisé par :

PERSPECTIVES
30 Bis, Rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

PLANETE VERTE - Agence Centre-Nord
42 bis, rue de la Paix
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.55.74.
Mail : planeteverte.troyes@orange.fr





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	7
ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU P.L.U.i.....	12
ARTICLE 5 - DEFINITIONS	13
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
CHAPITRE 1 - ZONE UA	14
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	23
CHAPITRE 3 - ZONE UC.....	32
CHAPITRE 4 - ZONE UE	42
CHAPITRE 5 - ZONE UF	47
CHAPITRE 6 - ZONE UXA.....	51
CHAPITRE 7 - ZONE UXB.....	58
CHAPITRE 8 - ZONE UXC.....	66
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	74
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU.....	74
CHAPITRE 2 - ZONE 1AUX.....	84
CHAPITRE 3 - ZONE 2AU.....	92
CHAPITRE 4 - ZONE 2AUX.....	95
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	98
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	105
TITRE VI – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	113
TITRE VII – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	114
TITRE VIII – ELEMENTS DE PAYSAGE.....	116



TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Toutefois :

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

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.111-21 du Code de l'Urbanisme :

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Article R.111-23 du Code de l'Urbanisme :

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R.111-25 du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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 4.181-43 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 PLUi 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.

Les servitudes d'utilité publique sont définies par l'article annexe du Livre Ier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

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 sur l'ensemble des communes de la CCPRS par délibération du conseil communautaire, 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 caravanesArticle 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 les articles L.113-1 et L.113-2 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 du code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est institué par délibération du conseil municipal sur les communes souhaitant l'instaurer.

Les communes ayant instauré par délibération du conseil municipal le permis de démolir sont :

- Romilly-sur-Seine,
Saint-Hilaire-sous-Romilly.

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 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 ».

J) Servitudes liées aux ouvrages GRTgaz

Sont admis dans l'ensemble des zones, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Des interdictions et des règles d'implantation sont associées aux servitudes d'implantation et de passages de canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi) et d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Ces interdictions et règles d'implantation sont détaillées dans les fiches d'informations présentes au sein de l'annexe 6A4 présentant la servitude I3 relative aux canalisations de transport de gaz.

De plus, il est rappelé l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones concernées par les servitudes liées aux ouvrages de GRTgaz (art. R.555-30-1 - I issu du code de l'environnement, créé par décret n°2017-1557 du 10 Novembre 2017).

Enfin, il est rappelé qu'il s'applique la réglementation anti-endommagement dont le détail est disponible dans les fiches d'informations présentes au sein de l'annexe 6A4 présentant la servitude I3 relative aux canalisations de transport de gaz ou sur le site internet du Guichet Unique des réseaux devant être consulté pour toutes Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'intention de Commencement de Travaux (DICT).

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 intercommunal (P.L.U.i) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.i** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.i) :

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

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-50.

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 (plan de zonage) repérées par un indice commençant par la lettre U. *Article R*151-18 du code de l'urbanisme*

Zone UA : zone urbaine à vocation essentielle d'habitat dense correspondant au centre ancien de Romilly-sur-Seine. Dans cette zone on trouve les caractéristiques d'une architecture ancienne et son évolution au cours des décennies précédentes.

Zone UB : zone urbaine à vocation essentielle d'habitat correspondant aux centres anciens des communes de Crancey et de Gélannes. Le tissu urbain ancien dense est de type ferme-bloc dominant, perpétuant un ordre continu.

Zone UC : zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat. Des activités commerciales, artisanales, des équipements publics ou d'intérêt collectif complètent la vocation de la zone.

Secteur UCj : correspondant au jardins et vergers en lien avec la zone d'habitat.

Zone UE : zone urbaine destinée à recevoir des constructions ou des opérations d'aménagement relatives au fonctionnement des services publics communaux ou intercommunaux ou d'intérêt collectif.

Zone UF : zone d'activités spécialisées affectée au service public ferroviaire. Elle comprend une partie du domaine public du chemin de fer.

Zone UXA : zone urbaine destinée à recevoir tous types d'activités. Elle correspond aux terrains d'emprises de l'ancien aérodrome et doit permettre son développement économique.

Zone UXB : zone urbaine destinée à recevoir tous types d'activités économiques, à l'exception des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Secteur UXBe : autorisant en plus les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Zone UXC : zone urbaine destinée à recevoir tous types d'activités économiques, y compris des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Présence des zones urbaines et des secteurs au sein de chaque commune

	Crancey	Gélannes	Maizières- la-Grande- Paroisse	Pars-les- Romilly	Romilly-sur- Seine	Saint- Hilaire-sous- Romilly
Zone UA					X	
Zone UB	X	X				
Zone UC	X	X	X	X	X	X
Secteur UCj	X	X	X	X	X	
Zone UE			X		X	
Zone UF					X	
Zone UXA			X		X	
Zone UXB	X		X	X	X	X
Secteur UXBe					X	
Zone UXC	X		X		X	

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 (plan de zonage).

Article R*151-20 du code de l'urbanisme

Zone 1AU : zone d'urbanisation future. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées lors d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Secteur 1AUa : vocation mixte d'habitat, d'activités économiques commerciales et de services et d'équipements collectif, services publics compatibles avec la vocation principale résidentielle de la zone.

Secteur 1AUd : destiné à l'accueil des gens du voyage et à la réalisation d'une aire de grand passage pour les gens du voyage. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Secteur 1AUI : réservé aux activités de tourisme et de loisirs. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Secteur 1AUj : réservé à la création de jardins.

Zone 1AUX : zone d'urbanisation future à vocation de développement économique destiné à recevoir des activités économiques industrielles, artisanales, commerciales, de services ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetterie, ...). Les constructions y sont autorisées lors d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Zone 2AU : zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat. Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.i.

Zone 2AUX : zone d'urbanisation future destinée à recevoir tous types d'activités ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.i.

Présence des zones à urbaniser et des secteurs au sein de chaque commune

	Crancey	Gélannes	Maizières-la-Grande-Paroisse	Pars-les-Romilly	Romilly-sur-Seine	Saint-Hilaire-sous-Romilly
Secteur 1AUa		X	X	X	X	
Secteur 1AUd			X		X	
Secteur 1AUI					X	
Secteur 1AUj					X	
Zone 1AUX		X	X	X	X	
Zone 2AU					X	
Zone 2AUX			X			

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 (plan de zonage).

*Article R*151-23 du code de l'urbanisme*

Zone A : concerne les terrains de la communauté de communes équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont seules autorisées en zone A.

Secteur Ap : correspondant au périmètre de protection rapproché du captage de Gélannes.

Présence des zones agricoles et des secteurs au sein de chaque commune

	Crancey	Gélannes	Maizières-la-Grande-Paroisse	Pars-les-Romilly	Romilly-sur-Seine	Saint-Hilaire-sous-Romilly
Zone A	X	X	X	X	X	X
Secteur Ap		X				

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 (plan de zonage).

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.

*Article R*151-25 du code de l'urbanisme*

Zone N : concerne les terrains naturels et forestiers de la communauté de communes 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.

Secteur Np inconstructible correspondant à la zone Natura 2000.

Secteur Na correspondant à la ZAD du secteur du Bois du Marais à Romilly-sur-Seine

Secteur Nc correspondant à des terres réservées à l'exploitation de matériaux alluvionnaires et ayant vocation à être réaménagées à des fins de loisirs ultérieurement.

Secteur Npv-c correspondant aux exploitations de matériaux alluvionnaires vouées à accueillir des sites de production d'énergies renouvelables.

Secteur Ni dédié à l'hébergement touristique.

Secteur Ns correspondant à l'espace dédié aux terrains de sports et de loisirs de Romilly-sur-Seine.

Secteur Nj correspondant aux terrains de jardins et vergers cultivés par des particuliers ou des associations.

Présence des zones naturels et des secteurs au sein de chaque commune

	Crancey	Gélannes	Maizières-la-Grande-Paroisse	Pars-les-Romilly	Romilly-sur-Seine	Saint-Hilaire-sous-Romilly
Zone N	X	X	X	X	X	X
Secteur Np			X		X	
Secteur Na					X	
Secteur Nc	X				X	
Secteur Npv-c					X	
Secteur NI					X	X
Zone Ns					X	
Zone Nj	X				X	

3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

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

Des Espaces Boisés Classés ont été délimités sur les communes de :

- Gélannes,
- Pars-les-Romilly,
- Saint-Hilaire-sous-Romilly.

3.6 - EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLE R151-50 DU CODE DE L'URBANISME)

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts - *article L.151-41 du code de l'urbanisme*.

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.i avec leur destination et leur bénéficiaire.

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

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 aux plans de zonage et repérés 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.

La liste des éléments du patrimoine et du paysage est présentée au titre VIII du présent règlement.

De plus, les éléments du patrimoine sont listés au sein du rapport de présentation, partie justification (pièce 1.3).

ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU P.L.U.I

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 ou Plan Local d'Urbanisme intercommunal, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L.152-5 du code de l'urbanisme

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimoniale remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes d'emprise au sol sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique ou à un équipement.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie, avec lien interne. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considéré comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique...
- Les actions ou **opérations** d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
- Une **aire de stockage** permet l'accueil de matériaux stockés dans l'attente d'une utilisation à des fins professionnels. Il ne peut y avoir de stockage de matériaux inertes ou de déchets de type carcasses de voitures, etc...

Un lexique national d'urbanisme (fiche 13) est disponible au lien suivant : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-plui-et-plan-local-d-urbanisme-plu>.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone **UA** est une zone urbaine à vocation essentielle d'habitat dense correspondant au centre ancien de Romilly-sur-Seine. Dans cette zone on trouve les caractéristiques d'une architecture ancienne et son évolution au cours des décennies précédentes.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales, les services et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UA est concernée :

- Par la présence de zones humides définies par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Champagne-Ardenne.
- Par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.
- Par des secteurs affectés par le bruit à proximité des routes départementales et des voies ferroviaires définies par les arrêtés préfectoraux n° 2012051-0017 et n° 2012051-0018.

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 commerce de gros,
- de centre de congrès et d'exposition.

2/ Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.

3/ Le long des voies ou sections de voies repérées par le figuré « Rez-de-Chaussée commerciaux » sont interdits le changement de destination et les nouvelles constructions à destination d'habitation en rez-de-chaussée de la construction.

Cependant, des accès indépendants aux logements situés aux étages des constructions devront être maintenus et pourront être créés si ces derniers n'ont pas pour effet la suppression de l'activité commerciale.

Dans le cas d'impossibilités techniques de réaliser ces accès en partie arrière de la construction ou en dehors de la façade commerciale, ces derniers pourront être intégrés à la façade commerciale.

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

1/ Sont autorisés sous condition les constructions, installations et changement de destination à destination :

- d'industrie s'il sont liés à une activité d'industrie existante sur une même unité foncière,
- d'entrepôt s'ils sont liés à une activité existante sur une même unité foncière.

2/ Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.

3/ Dans les emprises et aux abords de la voie ferrée :

- les constructions et les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

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.

Les infrastructures techniques type antenne, cheminée, ... sont exclues des calculs de hauteur.

1/ La hauteur des constructions principales est limitée à un gabarit « R+3+combles » avec un maximum de 15 mètres au faîtage.

2/ La hauteur des constructions annexes est limitée à un maximum de 4 mètres au faîtage pour les toits à un seul versant et de 5 mètres pour les toits à 2 versants.

3/ Dans le cadre de réhabilitation ou l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

4/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (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.

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/ Les constructions principales doivent s'implanter :

- a/ à l'alignement de l'emprise de la voie. Un retrait peut être accepté si la perspective monumentale (percée et vue historiques) de la voie le justifie,
- b/ à 8 mètres minimum de l'emprise de la RD 619,
- c/ à 3 mètres minimum de l'emprise S.N.C.F. et 10 mètres minimum des voies ferrées.

2/ Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant afin de préserver le front bâti, sans aggraver la non-conformité.

3/ Une interruption volontaire de façade peut être accordée si la perspective monumentale (percée et vue historiques) de la voie n'est pas remise en cause.

4/ En cas d'implantation à la limite de la voie, des saillies limitées à 1,20 mètres maximum (balcons, auvents, escaliers, devanture de magasin, etc...) peuvent être admises, sous réserve de

l'application des règlements de voirie.

5/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

1/ Dans une bande de 15 mètres de profondeur, calculée à partir de l'alignement des voies, les constructions principales doivent être implantées :

- a/ en limite au moins sur un côté,
- b/ pour le côté non implanté en limite, tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative d'une distance de 2 mètres minimum.

2/ Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur, calculée à partir de l'alignement des voies, les constructions principales respecteront les dispositions suivantes :

- a/ Dans le cas d'une implantation en limite séparative des constructions, leur hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.
- b/ Dans les autres cas, tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, sans que cette distance ne soit jamais inférieure à 3 mètres.

3/ Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

1/ DISPOSITIONS GENERALES

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le permis de construire ou l'autorisation de travaux « 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 ».
- Un espace doit être aménagé sur le terrain pour la collecte sélective des déchets.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

2/ LES TYPES ARCHITECTURAUX

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ancien. Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, colonne, ...) et éloignées des formes traditionnelles centre-ville ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Des dispositions différentes, à celles citées dans les paragraphes suivants, seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat de manière discrète et harmonieuse. Toutefois, une réelle intégration dans le paysage urbain devra être clairement démontrée.

3/ FORMES

- Les relevés de toiture dits « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit sur le pan de toit visible des espaces publics doivent être encastrés dans la toiture.
- Les toits en terrasse sont interdits, à l'exception des extensions dont les caractéristiques techniques ou architecturales n'admettent pas d'autres solutions et pour les toitures végétalisées.

4/ MATERIAUX ET COULEURS

a/ Façades :

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés (ton pierre, ivoire, calcaire, ocre jaune, sable...,)
- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- Les murs et façades de pierres et de briques en bon état doivent être conservés et non recouverts d'enduits.
- Les sous-sols apparents et les abords doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.
- Les rez-de-chaussée des façades commerciales pourront être de couleurs autres que celles présentées ci-dessus à hauteur de 50% maximum de la façade commerciale.

b/ Couvertures :

- Les couvertures doivent être de couleur de ton rouge flammé à brun ou de ton anthracite ou en zinc. Elles seront de teinte uniforme. Dans le cas d'extension sous forme de vérandas, les matériaux transparents sont admis.

5/ LES CLOTURES

- Les clôtures pleines sont interdites en limite d'emprise publique.
- La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80 mètre depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut. Dans le cas d'une clôture formée d'un muret surmonté ou non d'un grillage, la hauteur du muret est limitée à 0,90 mètre depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut.
- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut.
- La rénovation ou l'extension de clôture existante dont la hauteur est supérieure aux dispositions précédentes peut être réalisée dans la continuité de l'existant sur une même propriété, sans aggraver la non-conformité.
- Les murs de clôture existants et en bon état devront être préservés, sauf dans le cadre d'aménagement d'accès.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

6/ CLAUSES PARTICULIERES

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs annexes, est autorisée, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur.
- Les antennes paraboliques doivent être de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite sauf s'ils sont intégrés dans le style de la construction, qu'ils s'inscrivent dans la forme de la fenêtre et du bandeau existant et qu'ils respectent les couleurs définies au point 4/ *Matériaux et couleurs*, du présent article.

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 intercommunal

II-3-b- Aménagement paysager

1/ Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) à l'échelle du terrain et être adaptés aux constructions en tenant compte des dynamiques végétales (ex : croissance aérienne et souterraine des arbres).

2/ Tous les végétaux plantés devront être d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...
L'utilisation de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits en clôture uniquement.

3/ L'introduction espèces invasives avérées (Erable negundo, renouée du Japon, Armoise à feuilles d'Armoise, ...), est interdite.

4/ Le patrimoine végétal et les jardins doivent être préservés ou intégrés aux constructions nouvelles.

5/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

2/ Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs et des clients. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

3/ Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.

4/ Il est exigé au minimum :

- a/ Pour les constructions d'habitation individuelle : 2 places par maison.
- b/ Pour les logements locatifs : 1 place par logement.
- c/ Pour les constructions d'habitation collective : 1 place par tranche de 60 m² de surface plancher créée.
- d/ Pour les constructions à usage de commerce courant et d'artisanat inférieures à 1000 m² : 1 place pour 60 m² de surface plancher créée.
- e/ Pour les constructions de commerces de grandes surfaces supérieures ou égales à 1000 m² : 2 places pour 60 m² de surface plancher créée.
- f/ Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 30 m² de surface plancher créée.
- g/ Pour les hôtels : 1 place par chambre.
- h/ Pour les restaurants : 60 % de la surface plancher créée.
- i/ Pour les établissements hospitaliers et maisons de retraite : 2 places pour 3 lits.
- j/ Pour les établissements scolaires : 2 places par classe.
- k/ Pour les établissements d'enseignement pour adultes : 25 places pour 100 personnes.
- l/ Pour les salles de réunion, salles polyvalentes, établissements culturels ou culturels : 1 place de stationnement pour 15 m² de surface plancher

5/ Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique avérée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.
Toutefois, la règle peut être assouplie si une mutualisation des parkings pour différents usages est possible.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois, la règle peut être assouplie si une mutualisation des parkings pour différents usages est possible.

- En cas d'extension d'une construction, d'un changement de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la situation la plus proche citée ci-dessus au point 4/.
- Afin d'encourager la revalorisation du centre-ville, en cas d'une nouvelle unité d'habitation, d'agrandissement d'une surface dédiée à une activité économique, seules pourront être exigées les places de stationnement correspondantes à la nouvelle surface plancher créée ou à la création d'une nouvelle surface d'habitation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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)

Note : La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit des voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage ou d'un appendice permettant le cheminement jusqu'au terrain d'assiette.

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/ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement...), aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la zone. Elles doivent être réalisées en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante en évitant la création d'impasse. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise (voirie + trottoir) de 8 mètres pour une voie à double-sens et de 5 mètres pour une voie à sens unique. Pour les opérations comportant moins de 3 logements, l'emprise de la voie peut être réduite à 6 mètres.

4/ Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Sauf si elles sont conçues pour être rapidement raccordées à des voies existantes ou projetées, un aménagement temporaire de retournement peut être accordé.

5/ A l'occasion du remodelage d'un îlot, un recul des alignements peut être imposé afin de faciliter la desserte de cet îlot et permettre un élargissement des rues adjacentes.

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

Note : L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

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/ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3/ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

4/ La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...). Ainsi, des doubles accès à des petits terrains, voire des accès juxtaposés desservant ou non des parcelles différentes peuvent être interdits.

5/ L'accès à la parcelle doit présenter une largeur minimum de 3 mètres de façade de terrain le long de la limite sur voie pour être constructible.

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

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

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

1/ Eaux usées

- Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines et en respectant les caractéristiques de celui-ci.
- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau public doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du schéma directeur et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. La construction devra prévoir un raccordement au réseau collectif pour permettre son raccordement lorsque celui-ci sera créé.

2/ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau public seulement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers un dispositif d'absorption (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Si le raccordement n'est pas possible techniquement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, doivent être réalisés en accord avec les Services Techniques concernés.

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

1/ L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation importante de constructions existantes.

2/ Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

3/ La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

La zone **UB** est une zone urbaine à vocation essentielle d'habitat correspondant aux centres anciens des communes de Crancey et de Gélannes. Le tissu urbain ancien dense est de type ferme-bloc dominant, perpétuant un ordre continu.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales, les services et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UB est concernée :

- Par l'application du règlement du PPRi du Bassin Aval de la Seine. Il convient de se référer aux documents du PPRi annexés au PLUi.
- Par la présence de zones humides définies par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Champagne-Ardenne.
- Par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.
- Par des secteurs affectés par le bruit à proximité des voies ferroviaires définis par l'arrêté préfectoral n° 2012051-0018.

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 interdit les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation forestière,
- de commerce de gros,
- de centre de congrès et d'exposition,

2/ Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.

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

1/ Sont autorisés sous condition les constructions, installations et changement de destination à destination :

- d'exploitation agricole s'ils sont liés à une exploitation existante,
- d'industrie s'il sont liés à une activité d'industrie existante,
- d'entrepôt s'ils sont liés à une activité existante.

2/ Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.

3/ Dans les emprises et aux abords de la voie ferrée :

- les constructions et les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

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.
Les infrastructures techniques type antenne, cheminée, ... sont exclues des calculs de hauteur.*

1/ La hauteur de tout point d'une construction, mesurée à partir du sol naturel ne peut être inférieure à celle de l'immeuble immédiatement voisin le plus bas, ni excéder celle de l'immeuble immédiatement voisin le plus élevé.

2/ La hauteur des constructions principales est limitée à un maximum de 6 mètres à l'égout du toit le plus haut.

3/ La hauteur des constructions annexes est limitée à un maximum de 5 mètres au point le plus haut.

4/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

5/ Dans le cadre de réhabilitation ou l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure aux hauteurs autorisées, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

6/ Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux dispositions précédentes.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (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.

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/ Les constructions principales donnant sur la rue doivent s'implanter à l'alignement de la voie. Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (publiques ou privées) ou emprises publiques, cette disposition n'est exigée que par rapport à une seule d'entre elles.

2/ Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant afin de préserver le front bâti, sans aggraver la non-conformité.

3/ En cas d'implantation à la limite de la voie, des saillies limitées à 1,20 mètres maximum (balcons, auvents, escaliers, devanture de magasin, etc...) peuvent être admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

4/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

1/ Dans une bande de 15 mètres de profondeur, calculée à partir de l'alignement des voies, les constructions principales doivent être implantées :

a/ en limite au moins sur un côté,

b/ pour le côté non implanté en limite, tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du sol naturel jusqu'au faitage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les équipements sportifs et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**1/ DISPOSITIONS GENERALES**

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le permis de construire ou l'autorisation de travaux « 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

2/ LES TYPES ARCHITECTURAUX

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ancien. Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, colonne, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Des dispositions différentes, à celles citées dans les paragraphes suivants (paragraphes 3 et 4), seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat de manière discrète et harmonieuse. Toutefois, une réelle intégration dans le paysage urbain devra être clairement démontrée.

3/ FORMES

- Les toitures des constructions doivent comporter deux pans minimums avec une pente comprise entre 35° et 45°, à l'exception des annexes et extensions, pour lesquelles la pente ne peut être cependant inférieure à 15°.
- De plus, les constructions contiguës à la construction principale de types extension peuvent avoir un toit à un seul pan.
- Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante. Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :



- Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote d'un mètre au-dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Toutefois, lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayé. Le point le plus déterré de la construction pourra alors dépasser la cote de 1 mètre au-dessus du sol. Dans tous les cas, les façades doivent être en matériau et de teintes homogènes sur toute leur hauteur.
- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne doit pas avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'une construction (lorsqu'il existe).

4/ MATERIAUX ET COULEURS

a/ Façades :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.
- La reproduction, peinte ou dessinées, de matériaux est interdite.
- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les rez-de-chaussée des façades commerciales pourront être de couleurs autres que celles présentées ci-dessus à hauteur de 50% maximum de la façade commerciale.

b/ Couvertures :

- Les couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun ou de ton anthracite
- Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Dans le cas d'extension sous forme de vérandas, les matériaux transparents sont admis.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune et à la réhabilitation de couverture existante.

5/ LES CLOTURES

- Les brises vues en tissu ainsi que les canisses et autres paillages sont interdits.
- La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80 mètre depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut. Dans le cas d'une clôture formée d'un muret surmonté ou non d'un grillage, la hauteur du muret est limitée à 0,90 mètre depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut.
- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut.
- La rénovation ou l'extension de clôture existante dont la hauteur est supérieure aux dispositions précédentes peut être réalisée dans la continuité de l'existant sur une même propriété, sans aggraver la non-conformité.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les murs bahut et les murs plein sont interdit en zones inondables conformément aux dispositions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Seine.

6/ CLAUSES PARTICULIERES

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs annexes, est autorisée, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur.
- Les antennes paraboliques doivent être de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite sauf s'ils sont intégrés dans le style de la construction, qu'ils s'inscrivent dans la forme de la fenêtre et du bandeau existant et qu'ils respectent les couleurs définies au point 4/ *Matériaux et couleurs*, du présent article.

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 intercommunal

II-3-b- Aménagement paysager

- 1/ Tous les végétaux plantés devront être d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...
L'utilisation de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits en clôture uniquement.
- 2/ L'introduction espèces invasives avérées (Erable negundo, renouée du Japon, Ambroise à feuilles d'Armoise, ...), est interdite.
- 3/ Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- 4/ Un écran végétal doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.
- 5/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

2/ Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs et des clients. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

3/ Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction de plus de 4 logements, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

4/ Il est exigé au minimum :

a/ Pour les constructions d'habitation individuelle : 2 places par maison couvertes ou non, sauf impossibilité architecturale ou technique avérée.

b/ Pour les constructions d'habitation collective : 1 place par tranche de 60 m² de surface plancher créée avec au minimum 1 place par logement.

c/ Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : une surface minimale au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble doit être affectée au stationnement.

d/ Pour les commerces de proximité : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

e/ Pour toute autre construction, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

5/ Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique avérée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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)**

Note : La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit des voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage ou d'un appendice permettant le cheminement jusqu'au terrain d'assiette.

- 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/ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3/ Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères, ...) de faire demi-tour. La longueur de ces voies est limitée à 80 mètres, espace de retournement inclus.

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**1/ Eaux usées**

- Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines et en respectant les caractéristiques de celui-ci.
- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau public doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du schéma directeur et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. La construction devra prévoir un raccordement au réseau collectif pour permettre son raccordement lorsque celui-ci sera créé.

2/ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau public si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers un dispositif d'absorption (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Si le raccordement n'est pas possible techniquement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, doivent être réalisés en accord avec les Services Techniques concernés.

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

1/ L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes.

2/ Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

3/ La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

CHAPITRE 3 - ZONE UC

La zone **UC** est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat. Des activités commerciales, artisanales, des équipements publics ou d'intérêt collectif complètent la vocation de la zone.

La zone UC comprend un **secteur UCj** qui correspondant au jardins et vergers en lien avec la zone d'habitat.

La zone UC est concernée :

- Par l'application du règlement du PPRi du Bassin Aval de la Seine. Il convient de se référer aux documents du PPRi annexés au PLUi.
- Par la présence de zones humides définies par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Champagne-Ardenne.
- Par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.
- Par des secteurs affectés par le bruit à proximité des routes départementales et des voies ferroviaires définies par les arrêtés préfectoraux n° 2012051-0017 et n° 2012051-0018.

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 UC, secteur UCj exclus :

- 1/ Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
- d'exploitation forestière,
 - de commerce de gros,
 - de centre de congrès et d'exposition,

Dans le secteur UCj uniquement :

- 2/ Tous les changements de destinations et les constructions et installations sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article I-2.

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

Dans la zone UC, secteur UCj exclus :

- 1/ Sont autorisés sous condition les constructions, installations et changement de destination à destination :
- d'exploitation agricole s'ils sont liés à une exploitation existante,
 - d'industrie s'il sont liés à une activité d'industrie existante,
 - d'entrepôt s'ils sont liés à une activité existante.

- 2/ Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.

- 3/ Les dépôts s'ils sont liés à une activité existante.

4/ Dans les emprises et aux abords de la voie ferrée :

- les constructions et les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

Dans le secteur UCj uniquement :

5/ Sont autorisés les annexes (garage, atelier, abri de jardin, ...).

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.

Les infrastructures techniques type antenne, cheminée, ... sont exclues des calculs de hauteur.

Dans la zone UC, secteur UCj exclu :

1/ Pour les logements collectifs, la hauteur des constructions est limitée à R + 2 + combles ; avec un maximum 10 mètres au faîtage.

2/ Pour les autres logements (maisons individuelles, jointives, ...), la hauteur des constructions est limitée à R + 1 + combles ; avec un maximum de 9 mètres au faîtage.

3/ Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au point la plus haut.

4/ Pour les constructions et installations à vocation de commerce, d'activité de service et d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire, la hauteur est limitée à un maximum de 10 mètres au point le plus haut.

5/ Dans le cadre de réhabilitation ou l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure aux hauteurs autorisées, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

6/ Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux dispositions précédentes.

Dans le secteur UCj uniquement :

7/ La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au point le plus haut.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (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.

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/ Les constructions principales doivent être implantées :

a/ - soit à l'alignement des voies,

- soit à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (publiques ou privées) publiques, les dispositions définies ci-dessus ne seront exigées que par rapport à une seule d'entre elles.

b/ à 8 mètres minimum de l'emprise de la RD 619,

c/ à 3 mètres minimum de l'emprise S.N.C.F. et à 10 mètres minimum des voies ferrées.

d/ à 10 mètres des berges du ruisseau de Pars.

2/ Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant afin de préserver le front bâti, sans aggraver la non-conformité.

3/ En cas d'implantation à la limite de la voie, des saillies limitées à 1,20 mètres maximum (balcons, auvents, escaliers, devanture de magasin, etc...) peuvent être admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

4/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les équipements sportifs et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

Dans le secteur UCj uniquement :

5/ Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,

- soit à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

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

1/ Les constructions principales doivent être implantées :

a/ soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

b/ soit en retrait, à une distance (comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres,

2/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs peuvent déroger aux dispositions précédentes.

Dans les secteurs UCj uniquement :

3/ Les constructions et installations doivent être implantées :

- soit en limite séparative,

- soit à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

Dans la zone UC, secteur UCj exclu :

1/ La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les équipements sportifs et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UCj uniquement :

1/ L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 60 m² par unité foncière.

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

1/ DISPOSITIONS GENERALES

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le permis de construire ou l'autorisation de travaux « *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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

2/ LES TYPES ARCHITECTURAUX

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ancien. Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, colonne, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Des dispositions différentes, à celles citées dans les paragraphes suivants, seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat de manière discrète et harmonieuse. Toutefois, une réelle intégration dans le paysage urbain devra être clairement démontrée.

3/ FORMES

- Les toitures des constructions principales doivent comporter deux pans minimums avec une pente comprise entre 30° et 45°. Les extensions à la construction principale peuvent avoir un toit à un seul pan et peuvent déroger à l'angle de pente minimum.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions à la construction principale ou pour la construction principale si le parti architectural l'exige.
- Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan.

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante. Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :



- Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote d'un mètre au-dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Toutefois, lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayé. Le point le plus déterré de la construction pourra alors dépasser la côte de 1 mètre au-dessus du sol. Dans tous les cas, les façades doivent être en matériau et de teintes homogènes sur toute leur hauteur.

4/ MATERIAUX ET COULEURS

a/ Façades :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs sont interdits.
- La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ... y compris pour les volets, huisseries et les grilles de clôture. La réhabilitation des bâtiments doit se conformer à cette règle.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.
- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonnerie polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.
- Les rez-de-chaussée des façades commerciales pourront être de couleurs autres que celles présentées ci-dessus à hauteur de 50% maximum de la façade commerciale.

b/ Couvertures :

- Les couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun ou de ton anthracite.
- Dans le cas d'extension sous forme de vérandas, les matériaux transparents sont admis.

- Les tuiles de forme « tige de botte » ou « canal » sont interdites.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune et à la réhabilitation de couvertures existantes.

5/ LES CLOTURES

- La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1,80 mètre et 0,90 mètre pour les murs bahuts, depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut.
- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut.
- La rénovation ou l'extension de clôture existante dont la hauteur est supérieure aux dispositions précédentes peut être réalisée dans la continuité de l'existant sur une même propriété, sans aggraver la non-conformité.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs sont interdits.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les murs bahut et les murs plein sont interdit en zones inondables conformément aux dispositions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Seine.

6/ CLAUSES PARTICULIERES

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs annexes, est autorisée, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur.
- Les antennes paraboliques doivent être de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).

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

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

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

II-3-b- Aménagement paysager

1/ Tout groupe d'habitations ou opération de construction ou de lotissement de plus de 4 habitations devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 10% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces ne pourront être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile ; ils comprendront un minimum de 50% de leur surface en plantation de haute tige (plus de 2,50 mètres de hauteur), le surplus pouvant être traité en aires de jeux, dallage, bassin...

2/ Tous les végétaux plantés devront être d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...
L'utilisation de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits en clôture uniquement.

3/ L'introduction espèces invasives avérées (Erable negundo, renouée du Japon, Ambroise à feuilles d'Armoise, ...), est interdite.

4/ Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

5/ Un écran végétal doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

6/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

2/ Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs et des clients. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

3/ Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.

4/ Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction de plus de 4 logements, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

5/ Il est exigé au minimum :

a/ Pour les constructions d'habitation individuelle : 2 places par maison couvertes ou non, sauf impossibilité architecturale ou technique avérée.

b/ Pour les constructions d'habitation collective : 1 place par tranche de 60 m² de surface plancher créée avec au minimum 1 place par logement.

- c/ Pour les constructions à usage de commerce courant et d'artisanat inférieures à 1000 m² : 1 place pour 60 m² de surface plancher créée.
- d/ Pour les constructions de commerce de grande surface supérieures ou égales à 1000 m² : 2 places pour 60 m² de surface plancher créée.
- e/ Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 30 m² de surface plancher créée.
- f/ Pour les hôtels : 1 place par chambre.
- g/ Pour les restaurants : 60 % de la surface plancher créée.
- h/ Pour les établissements hospitaliers et maisons de retraite : 2 places pour 3 lits.
- i/ Pour les établissements scolaires : 2 places par classe.
- j/ Pour les équipements sportifs : 1 place pour 100 m² de surface plancher créée.
- k/ Pour les établissements d'enseignement pour adultes : 25 places pour 100 personnes.
- l/ Pour les salles de réunion, salles polyvalentes, établissements culturels ou culturels :
1 place de stationnement pour 15 m² de surface plancher.

6/ Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique avérée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la règle peut être assouplie si une mutualisation des parkings pour différents usages est possible.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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)

Note : La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit des voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage ou d'un appendice permettant le cheminement jusqu'au terrain d'assiette.

- 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 à sens unique d'au moins 5 mètres de largeur ou par une voie à double sens d'au moins 6 mètres de largeur est déclaré inconstructible.
- 3/ Dans le cadre d'une voie commune à plusieurs parcelles, celle-ci doit avoir une emprise minimale de 6 mètres.
- 4/ Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères, ...) de faire demi-tour. La longueur de ces voies est limitée à 80 mètres, espace de retournement inclus

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

Note : L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

- 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/ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3/ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4/ La multiplication des accès doit être modérée le long d'une voie et peut être interdit si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...). Ainsi des doubles accès à des petits terrains, voire des accès juxtaposés desservant ou non des parcelles différentes peuvent être interdits.
- 5/ L'accès à la parcelle doit présenter une largeur minimum de 3 mètres de façade de terrain le long de la limite sur voie pour être constructible.
- 6/ Les accès et leur configuration ne peuvent être accordés et fixés, sur les voies départementales, que par le service gestionnaire compétent.

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

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

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

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

1/ Eaux usées

- Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe par des canalisations souterraines et en respectant les caractéristiques de celui-ci.
- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau public doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du schéma directeur et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. La construction devra prévoir un raccordement au réseau collectif pour permettre son raccordement lorsque celui-ci sera créé.

2/ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau public si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers un dispositif d'absorption (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Si le raccordement n'est pas possible techniquement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, doivent être réalisés en accord avec les Services Techniques concernés.

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

1/ L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes.

2/ Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

3/ La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

CHAPITRE 4 - ZONE UE

La zone **UE** est une zone urbaine destinée à recevoir des constructions ou des opérations d'aménagement relatives au fonctionnement des services publics communaux ou intercommunaux ou d'intérêt collectif.

La zone UE est concernée :

- Par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.
- Par des secteurs affectés par le bruit à proximité des voies ferroviaires définis par l'arrêté préfectoral n° 2012051-0018.

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,
 - d'hébergement,
 - de commerce et activités de service,
 - d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

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

1/ Sont autorisés sous condition les constructions, installations et changement de destination à destination d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics.

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. Les infrastructures techniques type antenne... sont exclues des calculs de hauteur.

1/ La hauteur des constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 15 mètres jusqu'au point le plus élevé de la construction.

2/ Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur est limitée à R+1 + combles avec un maximum de 9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'égout du toit le plus haut.

3/ Dans le cadre de réhabilitation ou l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**1/ DISPOSITIONS GENERALES**

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le permis de construire ou l'autorisation de travaux « 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

2/ LES TYPES ARCHITECTURAUX

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ancien. Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, colonne, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Des dispositions différentes, à celles citées dans les paragraphes suivants, seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat de manière discrète et harmonieuse. Toutefois, une réelle intégration dans le paysage urbain devra être clairement démontrée.

3/ LES CLOTURES

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2,50 mètres calculée par rapport au sol naturel.

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

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

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

II-3-b- Aménagement paysager

1/ Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) à l'échelle du terrain et être adaptés aux constructions en tenant compte des dynamiques végétales (ex : croissance aérienne et souterraine des arbres).

2/ Tous les végétaux plantés devront être d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...
L'utilisation de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits en clôture uniquement.

3/ L'introduction espèces invasives avérées (Érable negundo, renouée du Japon, Ambroise à feuilles d'Armoise, ...), est interdite.

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

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

2/ Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

3/ Pour les habitations, il sera exigé au minimum 2 places par logement couvertes ou non, sauf impossibilité architecturale ou technique avérée.

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)**

Note : La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit des voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage ou d'un appendice permettant le cheminement jusqu'au terrain d'assiette.

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 mètres de largeur est déclaré inconstructible.

3/ Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères, ...) de faire demi-tour et leur longueur est limitée à 80 mètres.

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

Note : L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

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/ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3/ Les accès et leur configuration ne peuvent être accordés et fixés, sur les voies départementales, que par le Service gestionnaire compétent.

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Toute construction à usage d'habitation ainsi que les équipements accueillant du personnel ou recevant du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

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

1/ Eaux usées

- Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines et en respectant les caractéristiques de celui-ci.
- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau public doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du schéma directeur et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. La construction devra prévoir un raccordement au réseau collectif pour permettre son raccordement lorsque celui-ci sera créé.

2/ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau public si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers un dispositif d'absorption (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Si le raccordement n'est pas possible techniquement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, doivent être réalisés en accord avec les Services Techniques concernés.

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 intercommunal

CHAPITRE 5 - ZONE UF

La zone **UF** est une zone d'activités spécialisées affectée au service public ferroviaire. Elle comprend une partie du domaine public du chemin de fer.

La zone UF est concernée :

- Par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.
- Par des secteurs affectés par le bruit à proximité des routes départementales et des voies ferroviaires définis par les arrêtés préfectoraux n° 2012051-0017 et n° 2012051-0018.

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,
 - d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article I-2,
 - de commerce et activités de service,
 - d'équipement d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux autorisés à l'article I-2,
 - de centre de congrès et d'exposition.

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

- 1/ Sont autorisés, s'ils sont liés à l'activité ferroviaire, les constructions, installations et changement de destination à destination :
- d'industrie,
 - d'entrepôt,
 - de bureau.
- 2/ Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à l'activité ferroviaire.
- 3/ Les dépôts s'ils sont liés à l'activité ferroviaire.
- 4/ Les constructions et les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire,
- 5/ Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.
- 6/ Sont autorisés, les constructions, installations et changement de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

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)**

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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 intercommunal

II-3-b- Aménagement paysager

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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 intercommunal

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

Note : L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

1/ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

2/ Les accès et leur configuration ne peuvent être accordés et fixés, sur les voies départementales, que par le Service gestionnaire compétent.

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Toute construction à usage d'habitation ainsi que les équipements accueillant du personnel ou recevant du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**1/ Eaux usées**

- Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines et en respectant les caractéristiques de celui-ci.
- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau public doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du schéma directeur et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. La construction devra prévoir un raccordement au réseau collectif pour permettre son raccordement lorsque celui-ci sera créé.

2/ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau public si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers un dispositif d'absorption (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Si le raccordement n'est pas possible techniquement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, doivent être réalisés en accord avec les Services Techniques concernés.

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 intercommunal

CHAPITRE 6 - ZONE UXA

La zone **UXA** est une zone urbaine destinée à recevoir tous types d'activités. Elle correspond aux terrains d'emprises de l'ancien aérodrome et doit permettre son développement économique.

La zone UXA est concernée :

- Par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.
- Par des secteurs affectés par le bruit à proximité des routes départementales définis par l'arrêté préfectoral n° 2012051-0017.

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 interdit les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
- d'exploitation agricole et forestière,
 - d'hébergement,

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

- 1/ Sont autorisés sous condition les constructions, installations et changement de destination à destination :
- de logement et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
- 2/ Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.
- 3/ Les dépôts s'ils sont liés à une activité autorisée.

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)**

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (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.

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/ Les constructions principales doivent être implantées :
 - a/ à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies,
 - b/ à 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 619.

2/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

1/ Les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance (comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à leur hauteur diminuée de 3 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- 1/ L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- 2/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger à la disposition précédente.

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

1/ DISPOSITIONS GENERALES

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le permis de construire ou l'autorisation de travaux « *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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

2/ FORME

- Les ouvrages réalisés en saillie des toitures doivent être traités architecturalement.

3/ MATERIAUX ET COULEURS

Façades :

- Les bardages en tôle métallique, fibre-ciment ou similaire ne sont autorisés que s'ils sont laqués ou teintés dans la masse et de ton mat.
- Sont interdits :
 - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),
 - tout enduit ne s'intégrant pas dans le site (couleur et aspect).
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

4/ LES CLOTURES

- Les clôtures pleines sur rue sont interdites. Leur hauteur totale est limitée à 2,50 mètres et à 0,90 mètre maximum pour les murs bahuts, depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut.
- En bordure de la RD619, les clôtures devront être grillagées, de couleur verte ou de ton foncé, accompagnées d'un aménagement paysager.

5/ CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Les constructions annexes, telles que les transformateurs d'énergie électrique, détendeurs de gaz, chaufferie, etc., seront dans la mesure du possible intégrées aux constructions principales et respecteront les prescriptions de marge de reculement et d'alignement des façades des constructions principales. Ces prescriptions devront être indiquées au permis de construire.

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 intercommunal

II-3-b- Aménagement paysager

1/ Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

2/ La surface plantée et engazonnée minimale sera égale à 10% de la superficie de l'unité foncière comprenant au minimum un arbre de haute tige de 16 à 18 cm au moins de circonférence par tranche de 100 m² d'espace vert. Les surfaces affectées au stationnement aménagées au moyen d'éléments engazonnées (type dalle engazonnée ou autre) peuvent être intégrées dans ces 10%.

3/ Les constructions à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un paysagement.

4/ Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire ou à proximité.

5/ Tous les végétaux plantés devront être d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...
L'utilisation de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits en clôture uniquement.

6/ L'introduction espèces invasives avérées (Érable negundo, renouée du Japon, Ambroise à feuilles d'Armoise, ...), est interdite.

7/ Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la commune.

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

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

2/ Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs et des clients. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

3/ Il est exigé au minimum :

Pour les constructions intégrant une habitation :

- une place de stationnement pour Véhicules Légers (V.L.) par logement et une place de stationnement pour deux roues.

Pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat et de commerce de détail et d'activité de service :

- au minimum une place vélo abritée pour 200 m² de surface plancher
- au minimum une place VL pour 40 m² de surface plancher

Pour les constructions à destination d'industries et d'entrepôts :

- au minimum, une place de stationnement pour véhicule léger pour chaque tranche de 200 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de restaurant :

- au minimum, une place par chambre,
- au minimum, une place par tranche de 5 m² de surface de plancher affectée à la salle de restaurant,
- au minimum, une place par tranche de 30 m² de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher affectée aux chambres et à la salle de restaurant.

4/ Modalités d'application :

- Si le nombre de places de stationnement obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre supérieur en général et dans le cas de décimale lorsque celle-ci est supérieure à 5.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique avérée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Toutefois, la règle peut être assouplie si une mutualisation des parkings pour différents usages est possible.

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)

Note : La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit des voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage ou d'un appendice permettant le cheminement jusqu'au terrain d'assiette.

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/ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement...), aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la zone. Elles doivent être réalisées en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante en évitant la création d'impasse.

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

Note : L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

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/ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3/ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3/ La multiplication des accès doit être modérée le long d'une voie et peut être interdit si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...). Ainsi des doubles accès à des petits terrains, voire des accès juxtaposés desservant ou non des parcelles différentes peuvent être interdits.

4/ Les accès et leur configuration ne peuvent être accordés et fixés, sur les voies départementales, que par le service gestionnaire compétent.

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

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

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

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

1/ Eaux usées

- Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines et en respectant les caractéristiques de celui-ci.
- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau public doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du schéma directeur et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. La construction devra prévoir un raccordement au réseau collectif pour permettre son raccordement lorsque celui-ci sera créé.

2/ Eaux pluviales

- Toute construction ou aménagement doit comporter un réseau d'assainissement des eaux pluviales aboutissant dans un système d'infiltration à installer à l'intérieur de la parcelle.
- Il est interdit de réaliser un quelconque branchement sur le réseau public d'évacuation des eaux pluviales.
- L'assainissement des eaux pluviales de toute construction ou installation doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Le mode de traitement et d'infiltration des eaux pluviales doit figurer sur les plans de masse du permis de construire.

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

- 1/ L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes.
- 2/ Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.
- 3/ La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

CHAPITRE 7 - ZONE UXB

La zone **UXB** est une zone urbaine destinée à recevoir tous types d'activités économiques compatibles avec la proximité des zones résidentielles.

La zone UXB comprend un secteur UXBe autorisant en plus les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

La zone UXB est concernée :

- Par la présence de zones humides définies par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Champagne-Ardenne.
- Par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.
- Par des secteurs affectés par le bruit à proximité des routes départementales et des voies ferroviaires définies par les arrêtés préfectoraux n° 2012051-0017 et n° 2012051-0018.

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 UXB, secteur UXBe inclus :

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

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'hébergement,
- de cinéma,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public
- de centre de congrès et d'exposition.

Dans la zone UXB uniquement, secteur UXBe exclu :

2/ Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,

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

1/ Sont autorisés sous condition les constructions, installations et changement de destination à destination :

- de logement et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,

2/ Les affouillements et exhaussement de sol inférieur à 0,80 mètres.

3/ Les dépôts s'ils sont liés à une activité autorisée.

4/ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation et à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (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.

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/ Les constructions doivent être implantées :

a/ à une distance, (comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la voie ou de l'emprise publique qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du sol naturel jusqu'au faitage, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

b/ à 25 mètres minimum de l'emprise de la RD 619 sur la partie bâtie de Romilly-sur-Seine entre l'entrée de ville Ouest et le rond-point situé au carrefour de la rue Aristide Briand et de l'avenue Diderot,

c/ à 10 mètres des berges du ruisseau de Pars.

d/ à 10 mètres minimum de l'emprise S.N.C.F.

2/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

1/ Les constructions et installations doivent être implantées en retrait, à une distance (comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du sol naturel jusqu'au faitage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Une distance plus importante peut être exigée pour assurer la défense incendie.

2/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1/ L'emprise au sol des construction est limitée à 80 % de la superficie totale de l'unité foncière.

2/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaire à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

1/ DISPOSITIONS GENERALES

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le permis de construire ou l'autorisation de travaux « *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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

2/ LES TYPES ARCHITECTURAUX

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ancien. Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, colonne, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Des dispositions différentes, à celles citées dans les paragraphes suivants, seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat de manière discrète et harmonieuse. Toutefois, une réelle intégration dans le paysage urbain devra être clairement démontrée.

3/ FORMES

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les édicules (petites constructions) et matériels techniques situés sur les toitures terrasse devront apparaître sur la demande du permis et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante de la construction.

4/ MATERIAUX ET COULEURS

a/ Façades :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs sont interdits.
- La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ... y compris pour les volets, huisseries et les grilles de clôture. La réhabilitation des bâtiments doit se conformer à cette règle.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.
- Les matériaux d'aspect brillant sont interdits en façade, cette disposition ne s'applique pas aux baies vitrées.
- Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris, sauf pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics

b/ Couvertures :

- L'emploi de matériaux non prélaqués et non protégés contre la corrosion est interdit.

5/ LES CLOTURES

- Les clôtures pleines sont interdites. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,50 mètres et 0,90 mètre pour les murs bahuts, depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut.
- En bordure de la RD619, les clôtures devront être grillagées, de couleur verte ou de ton foncé, accompagnée d'un aménagement paysager.
- En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur verte ou de ton foncé doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

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 intercommunal

II-3-b- Aménagement paysager

1/ Une surface de 10 % minimum de l'unité foncière sera traitée en espace vert.

2/ Un écran végétal doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

3/ Tous les végétaux plantés devront être d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...
L'utilisation de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits en clôture uniquement.

4/ L'introduction espèces invasives avérées (Erable negundo, renouée du Japon, Ambroise à feuilles d'Armoise, ...), est interdite.

5/ Traitement des abords visibles de la RD619 : les aires de stockage et de manœuvres seront dissimulées à la vue.

6/ Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre ou arbuste pour 4 emplacements.
- Les plantations devront être traitées, soit par des masses végétales de part et d'autre des surfaces de stationnement, soit par des rangées d'arbres implantées parallèlement aux véhicules.

7/ Les espaces non imperméabilisés et non plantés devront être engazonnés.

8/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

2/ Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

3/ Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.

4/ Il est exigé au minimum :

Pour les constructions intégrant une habitation :

- 1 place de stationnement couverte ou non pour Véhicules Légers (V.L.) et une place de stationnement pour deux roues par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat et de commerce de détail et d'activité de service :

- au minimum une place vélo abritée pour 200 m² de surface plancher
- au minimum une place VL pour 40 m² de surface plancher

Pour les constructions à destination d'industries et d'entrepôts :

- 1 place de stationnement pour V.L. pour chaque tranche de 1 à 80m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités industrielles. Cette obligation peut être réduite à 2 places pour V.L. pour chaque tranche de 1 à 200m² pour les entrepôts.
- 1 place de stationnement pour Poids Lourds (P.L.) pour toute parcelle supérieure à 2 000m² et inférieure à 5 000m².
- 2 places de stationnement pour P.L. pour toute parcelle supérieure à 5 000m² et inférieure à 10 000m².
- 3 emplacements minimum pour P.L. pour toute parcelle supérieure à 10 000m².
- 1 emplacement abrité pour vélos d'une surface d'1 m² pour chaque tranche de 1 à 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de restaurant :

- 1 place pour chaque tranche de 1 à 10 m² de surface de plancher.
- 1 place par chambre.

5/ Modalités d'application :

- Si le nombre de places de stationnement obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre supérieur en général et dans le cas de décimale lorsque celle-ci est supérieure à 5.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique avérée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Toutefois, la règle peut être assouplie si une mutualisation des parkings pour différents usages est possible.

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)

Note : La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit des voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage ou d'un appendice permettant le cheminement jusqu'au terrain d'assiette.

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/ Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Note : L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

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/ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3/ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4/ La multiplication des accès doit être modérée le long d'une voie et peut être interdit si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...). Ainsi des doubles accès à des petits terrains, voire des accès juxtaposés desservant ou non des parcelles différentes peuvent être interdits.

5/ L'accès à la parcelle doit présenter une largeur minimum de 4 mètres de façade de terrain le long de la limite sur voie pour être constructible.

6/ Les accès et leur configuration ne peuvent être accordés et fixés, sur les voies départementales, que par le Service gestionnaire compétent.

7/ L'accès à la RD 619 sur la commune de Romilly-sur-Seine se fera uniquement depuis les carrefours d'accès aux zones d'activités.

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

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

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

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

1/ Eaux usées

- Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines et en respectant les caractéristiques de celui-ci.
- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau public doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du schéma directeur et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. La construction devra prévoir un raccordement au réseau collectif pour permettre son raccordement lorsque celui-ci sera créé.

2/ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau public si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers un dispositif d'absorption (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Si le raccordement n'est pas possible techniquement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, doivent être réalisés en accord avec les Services Techniques concernés.

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

1/ L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes.

2/ Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

3/ La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

CHAPITRE 8 - ZONE UXC

La zone **UXC** est une zone urbaine destinée à recevoir tous types d'activités économiques, y compris des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

La zone UXC est concernée :

- Par l'application du règlement du PPRi du Bassin Aval de la Seine. Il convient de se référer aux documents du PPRi annexés au PLUi.
- Par la présence de zones humides définies par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Champagne-Ardenne.
- Par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.
- Par des secteurs affectés par le bruit à proximité des routes départementales et des voies ferroviaires définies par les arrêtés préfectoraux n° 2012051-0017 et n° 2012051-0018.

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 forestière,
- d'hébergement,
- de cinéma,
- d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public
- de centre de congrès et d'exposition.

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

1/ Sont autorisés sous condition les constructions, installations et changement de destination à destination :

- de logement et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,

2/ Les affouillements et exhaussement de sol inférieur à 0,80 mètres.

3/ Les dépôts s'ils sont liés à une activité autorisée.

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)**

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (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.

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/ Les constructions doivent être implantées :

a/ à 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies,

b/ à 65 mètres minimum de l'axe de la RD 619,

c/ à 10 mètres minimum de l'emprise S.N.C.F.,

2/ Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² liées aux activités (type gardiennage...) pourront déroger aux règles ci-dessus.

3/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

1/ Les constructions et installations doivent être implantées en retrait, à une distance (comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du sol naturel jusqu'au faitage, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1/ L'emprise au sol des construction est limitée à 80 % de la superficie totale de l'unité foncière.

2/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaire à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

1/ DISPOSITIONS GENERALES

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le permis de construire ou l'autorisation de travaux « *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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

2/ LES TYPES ARCHITECTURAUX

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ancien. Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, colonne, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Des dispositions différentes, à celles citées dans les paragraphes suivants, seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat de manière discrète et harmonieuse. Toutefois, une réelle intégration dans le paysage urbain devra être clairement démontrée.

3/ FORMES

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les édicules (petites constructions) et matériels techniques situés sur les toitures terrasse devront apparaître sur la demande du permis et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante de la construction.

4/ MATERIAUX ET COULEURS

a/ Façades :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs sont interdits.
- La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ... y compris pour les volets, huisseries et les grilles de clôture. La réhabilitation des bâtiments doit se conformer à cette règle.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.
- Les matériaux d'aspect brillant sont interdits en façade, cette disposition ne s'applique pas aux baies vitrées.
- Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris, sauf pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics

b/ Couvertures :

- L'emploi de matériaux non prélaqués et non protégés contre la corrosion est interdit.

5/ LES CLOTURES

- Les clôtures pleines sont interdites. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,50 mètres et 0,90 mètre pour les murs bahuts, depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut.
- En bordure de la RD619, les clôtures devront être grillagées, de couleur verte ou de ton foncé, accompagnée d'un aménagement paysager.
- En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur verte ou de ton foncé doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

6/ LES AIRES DE STOCKAGE

- Les aires de dépôts ou de stockage extérieures sont interdites en façade de la RD619.

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 intercommunal

II-3-b- Aménagement paysager

- 1/ Une surface de 10 % minimum de l'unité foncière sera traitée en espace vert.
- 2/ Un écran végétal doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.
- 3/ Tous les végétaux plantés devront être d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...
L'utilisation de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits en clôture uniquement.
- 4/ L'introduction espèces invasives avérées (Erable negundo, renouée du Japon, Ambroise à feuilles d'Armoise, ...), est interdite.
- 5/ Traitement des abords visibles de la RD619 : les aires de stockage et de manœuvres seront dissimulées à la vue.
- 6/ Aires de stationnement :
 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre ou arbuste pour 4 emplacements.
 - Les plantations devront être traitées, soit par des masses végétales de part et d'autre des surfaces de stationnement, soit par des rangées d'arbres implantées parallèlement aux véhicules.
- 7/ Les espaces non imperméabilisés et non plantés devront être engazonnés.
- 8/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

- 1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- 2/ Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.
- 3/ Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.

4/ Il est exigé au minimum :

Pour les constructions intégrant une habitation :

- 1 place de stationnement couverte ou non pour Véhicules Légers (V.L.) et une place de stationnement pour deux roues par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat et de commerce de détail et d'activité de service :

- 1 place de stationnement V.L. pour chaque tranche de 1 à 30m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux et de services et un emplacement abrité pour vélos d'une surface de 1 m² pour chaque tranche de 1 à 50m² de surface de plancher créée.
- 1 place de stationnement V.L. pour 40m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces et un emplacement abrité pour vélos comprenant deux places pour chaque tranche de 1 à 100m² de surface commerciale.

Pour les constructions à destination d'industries et d'entrepôts :

- 1 place de stationnement pour V.L. pour chaque tranche de 1 à 80m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités industrielles. Cette obligation peut être réduite à 2 places pour V.L. pour chaque tranche de 1 à 200m² pour les entrepôts.
- 1 place de stationnement pour Poids Lourds (P.L.) pour toute parcelle supérieure à 2 000m² et inférieure à 5 000m².
- 2 places de stationnement pour P.L. pour toute parcelle supérieure à 5 000m² et inférieure à 10 000m².
- 3 emplacements minimum pour P.L. pour toute parcelle supérieure à 10 000m².
- 1 emplacement abrité pour vélos d'une surface d'1 m² pour chaque tranche de 1 à 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de restaurant :

- 1 place pour chaque tranche de 1 à 10 m² de surface de plancher.
- 1 place par chambre.

5/ Modalités d'application :

- Si le nombre de places de stationnement obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre supérieur en général et dans le cas de décimale lorsque celle-ci est supérieure à 5.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique avérée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Toutefois, la règle peut être assouplie si une mutualisation des parkings pour différents usages est possible.

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)

Note : La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit des voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage ou d'un appendice permettant le cheminement jusqu'au terrain d'assiette.

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/ Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Note : L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

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/ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3/ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4/ La multiplication des accès doit être modérée le long d'une voie et peut être interdit si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...). Ainsi des doubles accès à des petits terrains, voire des accès juxtaposés desservant ou non des parcelles différentes peuvent être interdits.

5/ L'accès à la parcelle doit présenter une largeur minimum de 4 mètres de façade de terrain le long de la limite sur voie pour être constructible.

6/ Les accès et leur configuration ne peuvent être accordés et fixés, sur les voies départementales, que par le Service gestionnaire compétent.

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

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

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

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

1/ Eaux usées

- Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines et en respectant les caractéristiques de celui-ci.
- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau public doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du schéma directeur et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. La construction devra prévoir un raccordement au réseau collectif pour permettre son raccordement lorsque celui-ci sera créé.

2/ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau public si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers un dispositif d'absorption (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Si le raccordement n'est pas possible techniquement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, doivent être réalisés en accord avec les Services Techniques concernés.

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

1/ L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes.

2/ Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

3/ La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

La zone **1AU** est une zone d'urbanisation future. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **1AU**, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

La zone **1AU** comprend :

- Un secteur **1AUa** à vocation mixte d'habitat, d'activités économiques commerciales et de services et d'équipements collectif, services publics compatibles avec la vocation principale résidentielle de la zone.
- Un secteur **1AUd** destiné à l'accueil des gens du voyage et à la réalisation d'une aire de grand passage pour les gens du voyage. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Un secteur **1AUI** réservé aux activités de tourisme et de loisirs. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Un secteur **1AUj** réservé à la création de jardins.

Certains secteurs de la zone **1AU** sont concernés :

- Par l'application du règlement du PPRi du Bassin Aval de la Seine. Il convient de se référer aux documents du PPRi annexés au PLUi.
- Par la présence de zones humides définies par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Champagne-Ardenne.
- Par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.
- Par des secteurs affectés par le bruit à proximité des routes départementales définis par l'arrêté préfectoral n° 2012051-0017.

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 le secteur 1AUa uniquement :**

- 1/ Sont interdit les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
- d'exploitation agricole et forestière,
 - de commerce de gros,
 - d'autres équipements recevant du public
 - d'industrie,
 - d'entrepôt,
 - de centre de congrès et d'exposition.

Dans le secteur 1AUd uniquement :

- 2/ Sont interdit tous changements de destinations, constructions et installations à l'exception de ceux autorisés à l'article I-2 du présent chapitre.

Dans le secteur 1AUI uniquement :

- 3/ Sont interdit les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
- de commerce de gros,
 - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - de cinéma
 - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - de salles d'art et de spectacles,
 - d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

Dans le secteur 1AUj uniquement :

- 4/ Sont interdit tous changements de destinations, constructions et installations à l'exception de ceux autorisés à l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**Dans le secteur 1AUa uniquement :**

- 1/ Les affouillements et exhaussement de sol inférieur à 0,80 mètres.
- 2/ Les dépôts s'ils sont liés à une activité autorisée.

Dans le secteur 1AUd uniquement :

- 3/ Sont autorisés les constructions, installations à destination d'autres équipements recevant du public.
- 4/ Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés
- 5/ Les affouillements et exhaussement s'ils sont liés à un équipement autorisé.

Dans le secteur 1AUI uniquement :

6/ Sont autorisés sous condition les constructions, installations et changement de destination à destination :

- de logement et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,

7/ Les affouillements et exhaussement s'ils sont liés à une activité autorisée.

8/ Les dépôts s'ils sont liés à une activité autorisée.

Dans le secteur 1AUj uniquement :

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

10/ Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés

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.
Les infrastructures techniques type antenne... sont exclues des calculs de hauteur.*

Dans le secteur 1AUa uniquement :

1/ Pour les logements collectifs, la hauteur des constructions est limitée à R + 2 + combles ; avec un maximum 10 mètres au faîtage.

2/ Pour les autres logements (maisons individuelles, jointives, ...), la hauteur des constructions est limitée à R + 1 + combles ; avec un maximum de 9 mètres au faîtage.

3/ Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au point la plus haut.

Dans le secteur 1AUj uniquement :

4/ La hauteur des abris de jardin est limitée à un maximum de 3 mètres au point le plus haut.

Dans la zone 1AU, tous secteurs compris :

5/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (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.

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.*

Dans les secteurs 1AUa et 1AUj uniquement :

1/ Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (publiques ou privées) ou emprises publiques, les dispositions définies ci-dessus ne seront exigées que par rapport à une seule d'entre elles.

Dans le secteur 1AUd uniquement :

2/ Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Dans la zone 1AU, tous secteurs compris :

3/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**Dans les secteurs 1AUa et 1AUd uniquement :**

1/ Les constructions principales doivent être implantées :

- a/ soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- b/ soit en retrait, à une distance (comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs 1AUI et 1AUj uniquement :

2/ Les constructions doivent être implantées :

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

Dans la zone 1AU, tous secteurs compris :

3/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

Dans le secteur 1AUa uniquement :

1/ La distance entre deux constructions d'habitations non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger à la disposition précédente.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Dans le secteur 1AUJ uniquement :

1/ L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUj uniquement :

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

Dans la zone 1AU, tous secteurs compris :

3/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

1/ DISPOSITIONS GENERALES

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le permis de construire ou l'autorisation de travaux « *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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

2/ LES TYPES ARCHITECTURAUX

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ancien. Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, colonne, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Des dispositions différentes, à celles citées dans les paragraphes suivants, seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat de manière discrète et harmonieuse. Toutefois, une réelle intégration dans le paysage urbain devra être clairement démontrée.

3/ FORMES

Dans le secteur **1AUa** uniquement :

- Les toitures des constructions principales doivent comporter deux pans minimums avec une pente comprise entre 30° et 45°. Les extensions à la construction principale peuvent avoir un toit à un seul pan et peuvent déroger l'angle de pente minimum.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions à la construction principale ou pour la construction principale si le parti architectural l'exige.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 1 mètre au-dessus du sol naturel depuis le point de la construction le plus déterré. Il pourra être dérogé à cette disposition en cas d'impératif technique avéré.
- Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan.

Dans le secteur **1AUI** uniquement :

- Les toits en terrasse sont interdits, à l'exception des extensions dont les caractéristiques techniques ou architecturales n'admettent pas d'autres solutions ou pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec la construction principale.

4/ MATERIAUX ET COULEURS

a/ Façades :

Dans toute la zone **1AU**, secteur **1AUd** exclus :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs sont interdits.
- La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ... y compris pour les volets, huisseries et les grilles de clôture.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.

Dans le secteur **1AUI** uniquement :

- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- Les murs et façades de pierres et de briques en bon état seront conservés et non recouverts d'enduits.
- Les sous-sols apparents et les abords doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

b/ Couvertures :

- Les couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun ou de ton anthracite.
- Dans le cas d'extension sous forme de vérandas, les matériaux transparents sont admis.
- Les tuiles de forme « tige de botte » ou « canal » sont interdites.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune et à la réhabilitation de couvertures existantes.

5/ LES CLOTURES

- La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1,80 mètre et 0,90 mètre pour les murs bahuts, depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut.
- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut.
- Les murs bahut et les murs plein sont interdits en zones inondables conformément aux dispositions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Seine.

6/ CLAUSES PARTICULIERES

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs annexes, est autorisée, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur.
- Les antennes paraboliques doivent être de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).

7/ CLAUSES DANS LE SECTEUR 1AUD UNIQUEMENT :

Les constructions et installations de ce secteur peuvent déroger aux dispositions précédentes, l'aménagement des aires accueil des gens du voyage répondant à une réglementation spécifique.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

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

II-3-b- Aménagement paysager**Dans le secteur 1AUa uniquement :**

1/ Tout groupe d'habitations ou opération de construction ou de lotissement de plus de 4 habitations devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 10% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces ne pourront être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile ; ils comprendront un minimum de 50% de leur surface en plantation de haute tige (plus de 2,50 mètres de hauteur), le surplus pouvant être traité en aires de jeux, dallage, bassin...

2/ Tous les végétaux plantés devront être d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...
L'utilisation de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits en clôture uniquement.

3/ L'introduction espèces invasives avérées (Erable negundo, renouée du Japon, Ambroise à feuilles d'Armoise, ...), est interdite.

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

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

2/ Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

3/ Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.

4/ Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction de plus de 4 logements, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

5/ Il est exigé au minimum :

- a/ Pour les constructions d'habitation individuelle : 2 places par maison couvertes ou non.
- b/ pour les constructions d'habitation collective : 1 place par tranche de 60 m² de surface plancher créée avec au minimum 1 place par logement,
- c/ pour les constructions à usage de commerce courant et d'artisanat inférieures à 1000 m² : 1 place pour 60 m² de surface plancher créée,
- d/ pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 30 m² de surface plancher créée,
- e/ pour les hôtels : 1 place par chambre,
- f/ pour les restaurants : 60 % de la surface plancher créée,
- g/ pour les salles de réunion, salles polyvalentes, établissement culturels ou culturels : 1 place de stationnement pour 15 m² de surface plancher.

6/ Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique avérée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la règle peut être assouplie si une mutualisation des parkings pour différents usages est possible.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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)**

Note : La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit des voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage ou d'un appendice permettant le cheminement jusqu'au terrain d'assiette.

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 à sens unique d'au moins 5 mètres de largeur ou par une voie à double sens d'au moins 6 mètres de largeur est déclaré inconstructible.

3/ Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères, ...) de faire demi-tour.

Dans le cas, d'un aménagement partiel du secteur, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur, dans ce cadre les voies en impasse sont autorisées de manière transitoire lorsqu'elles constituent l'une des phases d'un aménagement global.

Dans le secteur 1AUd uniquement :

4/ Les constructions et installations de ce secteur peuvent déroger aux dispositions précédentes, l'aménagement des aires accueil des gens du voyage répondant à une réglementation spécifique.

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

Note : L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

L'accès des lotissements ou groupes de constructions est la partie de la voie interne des lotissements ou des groupes de constructions jouxtant la voie de desserte externe ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée.

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/ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3/ L'accès à la parcelle doit présenter une largeur minimum de 4 mètres de façade de terrain le long de la limite sur voie pour être constructible.

4/ Les accès et leur configuration ne peuvent être accordés et fixés, sur les voies départementales, que par le Service gestionnaire compétent.

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

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

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

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

1/ Eaux usées

- Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines et en respectant les caractéristiques de celui-ci.
- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau public doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du schéma directeur et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. La construction devra prévoir un raccordement au réseau collectif pour permettre son raccordement lorsque celui-ci sera créé.

2/ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau public si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers un dispositif d'absorption (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Si le raccordement n'est pas possible techniquement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, doivent être réalisés en accord avec les Services Techniques concernés.

Dans le secteur 1AUd uniquement :

3/ Les constructions et installations de ce secteur peuvent déroger aux dispositions précédentes, l'aménagement des aires accueil des gens du voyage répondant à une réglementation spécifique.

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

1/ L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes.

2/ Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

3/ La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

CHAPITRE 2 - ZONE 1AUX

La zone **1AUX** est une zone d'urbanisation future à vocation de développement économique destinée à recevoir des activités économiques industrielles, artisanales, commerciales, de services ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetterie, ...).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **1AUX**, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

La zone **1AUX** est concernée :

- par la présence de zones humides définies par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Champagne-Ardenne,
- par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi,
- par des secteurs affectés par le bruit à proximité des routes départementales et des voies ferroviaires définis par les arrêtés préfectoraux n° 2012051-0017 et n° 2012051-0018.

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 interdit les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'hébergement,
- de cinéma,
- d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public
- de centre de congrès et d'exposition.

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

Dans toute la zone 1AUX :

1/ Sont autorisés sous condition les constructions, installations et changement de destination à destination :

- de logement et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,

2/ Les affouillements et exhaussement de sol inférieur à 0,80 mètres.

3/ Les dépôts s'ils sont liés à une activité autorisée.

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)**

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (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.

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/ Les constructions doivent être implantées :

a/ à une distance, (comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la voie ou de l'emprise publique qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du sol naturel jusqu'au faitage, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

b/ à 25 mètres minimum de l'emprise de la RD 619 sur la partie bâtie de Romilly-sur-Seine entre l'entrée de ville Ouest et le rond-point situé au carrefour de la rue Aristide Briand et de l'avenue Diderot,

c/ à 10 mètres minimum de l'emprise S.N.C.F.

2/ Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² liées aux activités (type gardiennage...) pourront déroger aux règles ci-dessus.

3/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

1/ Les constructions et installations doivent être implantées en retrait, à une distance (comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du sol naturel jusqu'au faitage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Une distance plus importante peut être exigée pour assurer la défense incendie.

2/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1/ L'emprise au sol des construction est limitée à 80 % de la superficie totale de l'unité foncière.

2/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaire à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

1/ DISPOSITIONS GENERALES

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le permis de construire ou l'autorisation de travaux « *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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

2/ LES TYPES ARCHITECTURAUX

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ancien. Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, colonne, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Des dispositions différentes, à celles citées dans les paragraphes suivants, seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat de manière discrète et harmonieuse. Toutefois, une réelle intégration dans le paysage urbain devra être clairement démontrée.

3/ FORMES

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les édicules (petites constructions) et matériels techniques situés sur les toitures terrasse devront apparaître sur la demande du permis et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante de la construction.

4/ MATERIAUX ET COULEURS

a/ Façades :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs sont interdits.
- La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ... y compris pour les volets, huisseries et les grilles de clôture. La réhabilitation des bâtiments doit se conformer à cette règle.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.
- Les matériaux d'aspect brillant sont interdits en façade, cette disposition ne s'applique pas aux baies vitrées.
- Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris, sauf pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics

b/ Couvertures :

- L'emploi de matériaux non prélaqués et non protégés contre la corrosion est interdit.

5/ LES CLOTURES

- Les clôtures pleines sont interdites. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,50 mètres et 0,90 mètre pour les murs bahuts, depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.
- En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur verte ou de ton foncé doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.

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 intercommunal

II-3-b- Aménagement paysager

- 1/ Une surface de 10 % minimum de l'unité foncière sera traitée en espace vert.
- 2/ Un écran végétal doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.
- 3/ Tous les végétaux plantés devront être d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...
L'utilisation de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits en clôture uniquement.
- 4/ L'introduction espèces invasives avérées (Erable negundo, renouée du Japon, Ambroise à feuilles d'Armoise, ...), est interdite.
- 6/ Aires de stationnement :
 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre ou arbuste pour 4 emplacements.
 - Les plantations devront être traitées, soit par des masses végétales de part et d'autre des surfaces de stationnement, soit par des rangées d'arbres implantées parallèlement aux véhicules.
- 7/ Les espaces non imperméabilisés et non plantés devront être engazonnés.
- 8/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

- 1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- 2/ Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.
- 3/ Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- 4/ Il est exigé au minimum :
Pour les constructions intégrant une habitation :
 - 1 place de stationnement couverte ou non pour Véhicules Légers (V.L.) et une place de stationnement pour deux roues par logement.
Pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat et de commerce de détail et d'activité de service :
 - au minimum une place vélo abritée pour 200 m² de surface plancher
 - au minimum une place VL pour 40 m² de surface plancher

Pour les constructions à destination d'industries et d'entrepôts :

- 1 place de stationnement pour V.L. pour chaque tranche de 1 à 80m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités industrielles. Cette obligation peut être réduite à 2 places pour V.L. pour chaque tranche de 1 à 200m² pour les entrepôts.
- 1 place de stationnement pour Poids Lourds (P.L.) pour toute parcelle supérieure à 2 000m² et inférieure à 5 000m².
- 2 places de stationnement pour P.L. pour toute parcelle supérieure à 5 000m² et inférieure à 10 000m².
- 3 emplacements minimum pour P.L. pour toute parcelle supérieure à 10 000m².
- 1 emplacement abrité pour vélos d'une surface d'1 m² pour chaque tranche de 1 à 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de restaurant :

- 1 place pour chaque tranche de 1 à 10 m² de surface de plancher.
- 1 place par chambre.

5/ Modalités d'application :

- Si le nombre de places de stationnement obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre supérieur en général et dans le cas de décimale lorsque celle-ci est supérieure à 5.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique avérée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Toutefois, la règle peut être assouplie si une mutualisation des parkings pour différents usages est possible.

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)**

Note : La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit des voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage ou d'un appendice permettant le cheminement jusqu'au terrain d'assiette.

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/ Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Note : L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

- 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/ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3/ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4/ La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peut être interdit si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...). Ainsi des doubles accès à des petits terrains, voire des accès juxtaposés desservant ou non des parcelles différentes peuvent être interdits.
- 5/ L'accès à la parcelle doit présenter une largeur minimum de 4 mètres de façade de terrain le long de la limite sur voie pour être constructible.
- 6/ Les accès et leur configuration ne peuvent être accordés et fixés, sur les voies départementales, que par le Service gestionnaire compétent.
- 7/ L'accès à la RD 619 sur la commune de Romilly-sur-Seine se fera uniquement depuis les carrefours d'accès aux zones d'activités.

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

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

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

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

1/ Eaux usées

- Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines et en respectant les caractéristiques de celui-ci.
- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau public doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du schéma directeur et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. La construction devra prévoir un raccordement au réseau collectif pour permettre son raccordement lorsque celui-ci sera créé.

2/ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau public si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers un dispositif d'absorption (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Si le raccordement n'est pas possible techniquement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, doivent être réalisés en accord avec les Services Techniques concernés.

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

1/ L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes.

2/ Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

3/ La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

CHAPITRE 3 - ZONE 2AU

La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.i.

Une partie de la zone 2AU a fait l'objet de l'étude entrée de ville Ouest de Romilly-sur-Seine. Une orientation d'aménagement et de programmation précise les conditions d'aménagement de la zone.

La zone 2AU est concernée :

- Par des secteurs affectés par le bruit à proximité des routes départementales définis par l'arrêté préfectoral n° 2012051-0017.

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 interdit tous changements de destinations, constructions et installations à l'exception de ceux autorisés à l'article I-2.

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

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

2/ Les affouillements et exhaussement de sol inférieur à 0,80 mètres.

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)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

1/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent être implantées :

a/ soit à l'alignement,

b/ soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

2/ Les constructions et installations nécessaire à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

1/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent être implantés :

a/ soit à l'alignement,

b/ soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1,5 mètre des limites séparatives.

2/ Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes

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

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**1/ DISPOSITIONS GENERALES**

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le permis de construire ou l'autorisation de travaux « 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 ».

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 intercommunal

II-3-b- Aménagement paysager

1/ Tous les végétaux plantés devront être d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...
L'utilisation de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits en clôture uniquement.

2/ L'introduction d'espèces invasives avérées (Erable negundo, renouée du Japon, Ambroise à feuilles d'Armoise, ...), est interdite.

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

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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 intercommunal

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**1/ Eaux usées**

- Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines et en respectant les caractéristiques de celui-ci.
- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau public doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du schéma directeur et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. La construction devra prévoir un raccordement au réseau collectif pour permettre son raccordement lorsque celui-ci sera créé.

2/ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau public si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers un dispositif d'absorption (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Si le raccordement n'est pas possible techniquement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, doivent être réalisés en accord avec les Services Techniques concernés.

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 intercommunal

CHAPITRE 4 - ZONE 2AUX

La **zone 2AUX** est une zone d'urbanisation future destinée à recevoir tous types d'activités ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.i

Une partie de la zone 2AUX a fait l'objet de l'étude entrée de ville Ouest de Maizières-la-Grande-Paroisse. Une orientation d'aménagement et de programmation précise les conditions d'aménagement de la zone.

La zone 2AUX est concernée :

- Par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.
- Par des secteurs affectés par le bruit à proximité des routes départementales définis par l'arrêté préfectoral n° 2012051-0017.

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 interdit tous changements de destinations, constructions et installations à l'exception de ceux autorisés à l'article I-2.

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

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

2/ Les affouillements et exhaussement de sol inférieur à 0,80 mètres.

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)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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 intercommunal

II-3-b- Aménagement paysager

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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 intercommunal

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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 intercommunal

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

La zone A comprend :

- Un secteur **Ap** correspondant au périmètre de protection rapproché du captage de Gélannes

La zone A est concernée :

- par l'application du règlement du PPRi du Bassin Aval de la Seine. Il convient de se référer aux documents du PPRi annexés au PLUi,
- par la présence de zones humides définies par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Champagne-Ardenne,
- par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi,
- par des secteurs affectés par le bruit à proximité des routes départementales et des voies ferroviaires définis par les arrêtés préfectoraux n° 2012051-0017 et n° 2012051-0018.

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 interdit les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation forestière,
- d'hébergement,
- de commerce et activités de service,
- de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public
- d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

Dans le secteur Ap uniquement :

2/ Sont interdites les activités suivantes :

- le forage de puits,
- les puits filtrants pour évacuation d'eaux usées ou même d'eaux pluviales,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et tous les produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées,
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,

- les installations de stockages d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimique et d'eaux usées de toute nature,
- l'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau,
- l'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine industrielle et des matières de vidanges,
- l'épandage ou l'infiltration des eaux usées ménagères et des eaux vannes à l'exception des matières de vidanges,
- le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail et
- le stockage du fumier, engrais organiques ou chimique et tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures,
- la création d'étangs,
- le camping (même sauvage) et le stationnement de caravanes.

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

1/ Sont autorisés sous condition les constructions, installations et changement de destination à destination :

- de logement et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,

2/ Est autorisée la construction d'une annexe et d'une extension d'une surface de 30m² maximum chacune uniquement pour les constructions existantes à destination de logements sur une même unité foncière, à compter de la date d'application du présent PLUi.

3/ Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à une activité autorisée.

4/ Les dépôts s'ils sont liés à une activité autorisée.

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. Les infrastructures techniques type antenne... sont exclues des calculs de hauteur.

1/ Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

2/ Pour les logements et les extensions de logements existant, la hauteur des constructions est limitée à R + 1 + combles ; avec un maximum de 9 mètres au faîtage.

3/ Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au point le plus haut.

4/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

5/ Dans le cadre de réhabilitation ou l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure aux hauteurs autorisées, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (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.

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/ Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et de l'emprise S.N.C.F.

2/ Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

3/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

1/ Pour les logements, les constructions et installations doivent être implantées :

- a/ à 5 mètres minimum des limites séparatives,
- b/ à 10 mètres minimum des berges du ruisseau de Pars.

2/ Pour les extensions de logements existant et les annexes, les extensions et annexes des constructions à destination de logement doivent être implantées :

- a/ à 1 mètre minimum des limites séparatives
- b/ à 10 mètres minimum des berges du ruisseau de Pars.

3/ Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, les constructions et installations doivent être implantées :

- a/ soit à 5 mètres minimum des limites séparatives, soit en limite séparatives,
- b/ à 10 mètres minimum des berges du ruisseau de Pars.

4/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-e- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions et annexes des constructions principales à destination d'habitat est limitée à une surface de 30 m² maximum par extension et par annexe sur une même unité foncière, à compter de la date d'application du présent PLUi.

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

1/ DISPOSITIONS GENERALES

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le permis de construire ou l'autorisation de travaux « 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

2/ LES TYPES ARCHITECTURAUX

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ancien. Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, colonne, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Des dispositions différentes, à celles citées dans les paragraphes suivants, seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat de manière discrète et harmonieuse. Toutefois, une réelle intégration dans le paysage urbain devra être clairement démontrée.

3/ FORMES

Pour les constructions à destination de logement :

- Les toitures des constructions principales doivent comporter deux pans minimums avec une pente comprise entre 30° et 45°. Les extensions à la construction principale peuvent avoir un toit à un seul pan et peuvent déroger l'angle de pente minimum.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions à la construction principale ou pour la construction principale si le parti architectural l'exige.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 1 mètre au-dessus du sol naturel depuis le point de la construction le plus déterré. Il pourra être dérogé à cette disposition en cas d'impératif technique avéré.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pans minimum sauf constructions spéciales (silo, cuves, stockage...) ou si la forme de la toiture est justifiée par le parti architectural retenu ou par des dispositifs destinés à la production d'énergie renouvelable.

4/ MATERIAUX ET COULEURS

a/ Façades :

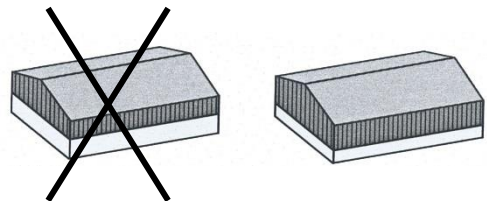
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, les matériaux apparent brillant sont interdits.

Pour les constructions à destination de logement :

- La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ... y compris pour les volets, huisseries et les grilles de clôture. La réhabilitation des bâtiments doit se conformer à cette règle.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.
- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonnerie polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront semblables à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit de ton semblable à celui des bardages, bardage en bois).
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage.
- Les bardages seront dans les tons verts, bruns ou beiges.
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.
- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.



b/ Couvertures :

- Les couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun ou de ton anthracite.

Pour les constructions à destination de logement :

- Dans le cas d'extension sous forme de vérandas, les matériaux transparents sont admis.
- Les tuiles de forme « tige de botte » ou « canal » sont interdites.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune et à la réhabilitation de couvertures existantes.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents et les panneaux photovoltaïque sont autorisés.

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 intercommunal

II-3-b- Aménagement paysager

1/ Les constructions agricoles, les aires de dépôt et de stockage entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) et les méthaniseurs seront obligatoirement entourées par un rideau de verdure afin d'en assurer la dissimulation visuelle.

2/ Tous les végétaux plantés devront être d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...
L'utilisation de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits en clôture uniquement.

3/ L'introduction espèces invasives avérées (Erable negundo, renouée du Japon, Ambroise à feuilles d'Armoise, ...), est interdite.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

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)

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...

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

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.

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

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

Eau potable :

1/ L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requière. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2/ En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

Eau à usage non domestique :

3/ Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont autorisés s'ils sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

1/ Eaux usées

- Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines et en respectant les caractéristiques de celui-ci.
- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du schéma directeur et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

2/ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau public si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers un dispositif d'absorption (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Si le raccordement n'est pas possible techniquement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, doivent être réalisés en accord avec les Services Techniques concernés.

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

1/ L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes.

2/ Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La **zone N** concerne les terrains naturels et forestiers de la communauté de communes 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** inconstructible correspondant à la zone Natura 2000.
- Un secteur **Na** correspondant à la ZAD du secteur du Bois du Marais à Romilly-sur-Seine
- Un secteur **Nc** correspondant à des terres réservées à l'exploitation de matériaux alluvionnaires et ayant vocation à être réaménagées à des fins de loisirs ultérieurement.
- Un secteur **Npv-c** correspondant aux exploitations de matériaux alluvionnaires vouées à accueillir des sites de production d'énergies renouvelables.
- Un secteur **NI** dédié à l'hébergement touristique.
- Un secteur **Ns** correspondant à l'espace dédié aux terrains de sports et de loisirs de Romilly-sur-Seine.
- Un secteur **Nj** correspondant aux terrains de jardins et vergers cultivés par des particuliers ou des associations.

La zone N est concernée :

- Par l'application du règlement du PPRi du Bassin Aval de la Seine. Il convient de se référer aux documents du PPRi annexés au PLUi.
- Par la présence de zones humides définies par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Champagne-Ardenne.
- Par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.
- Par des secteurs affectés par le bruit à proximité des routes départementales et des voies ferroviaires définis par les arrêtés préfectoraux n°2012051-0017 et n°2012051-0018.

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, tous secteurs exclus :**

- 1/ Sont interdit les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
- d'exploitation agricole,
 - d'hébergement,
 - de commerces et activités de services,
 - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - de salles d'art et de spectacles,
 - d'équipements sportifs,
 - d'autres équipements recevant du public
 - d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

Dans le secteur Na uniquement :

- 2/ Sont interdit tous changements de destinations, constructions et installations à l'exception de ceux autorisés à l'article I-2.
- 3/ Sont également interdit :
- les affouillements et exhaussement du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article I-2,
 - les dépôts de toutes sortes.

Dans le secteur Ni uniquement :

- 4/ Sont interdit les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
- d'exploitation agricole et forestière,
 - de commerce de gros,
 - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - de cinéma
 - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - de salles d'art et de spectacles,
 - d'équipements sportifs,
 - d'autres équipements recevant du public
 - d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

Dans le secteur Ns uniquement :

- 5/ Sont interdit les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
- d'exploitation agricole et forestière,
 - d'habitation,
 - de commerces et activités de services,
 - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - de salles d'art et de spectacles,
 - d'autres équipements recevant du public,
 - d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

Dans les secteurs Nc et Npv-c uniquement :

- 6/ Sont interdit les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
- d'exploitation agricole et forestière,
 - d'habitation,
 - de commerces et activités de services,
 - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - de salles d'art et de spectacles,
 - d'équipements sportifs,

- d'autres équipements recevant du public,
- d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

Dans le secteur Nj uniquement :

7/ Sont interdits tous changements de destinations, constructions et installations à l'exception de ceux autorisés à l'article I-2.

Dans le secteur Np uniquement :

8/ Sont interdits tous changements de destinations, constructions et installations.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**Dans la zone N uniquement, tous secteurs exclus :**

1/ Est autorisée la construction d'une annexe et d'une extension d'une surface de 9 m² maximum chacune uniquement pour les constructions existantes à destination de logements sur une même unité foncière, à compter de la date d'application du présent PLUi.

2/ Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.

Dans le secteur Na uniquement :

3/ Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ Les affouillements et exhaussement s'ils sont liés et nécessaires à la construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur Ni uniquement :

5/ Sont autorisés sous condition les constructions, installations et changement de destination à destination :

- de logement et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,

6/ Les affouillements et exhaussement s'ils sont liés à une activité autorisée.

7/ Les dépôts s'ils sont liés à une activité autorisée.

Dans le secteur Nc uniquement :

8/ Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux activités d'extraction de matériaux alluvionnaires.

9/ Les affouillements et exhaussement s'ils sont liés à une activité autorisée.

10/ Les dépôts s'ils sont liés à une activité autorisée.

Dans le secteur Npv-c uniquement :

11/ Sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux activités d'extraction de matériaux alluvionnaires,
- les constructions et installations liées et nécessaires à la production d'énergie électrique solaire.

12/ Les affouillements et exhaussement s'ils sont liés à une activité autorisée.

13/ Les dépôts s'ils sont liés à une activité autorisée.

Dans le secteur Nj uniquement :

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

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. Les infrastructures techniques type antenne... sont exclues des calculs de hauteur.

Dans la zone N uniquement, tous secteurs exclus :

1/ Pour les annexes des constructions existantes, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au point le plus haut.

2/ Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au point le plus haut.

3/ Dans le cadre de réhabilitation ou l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure aux hauteurs autorisées, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

Dans le secteur NI uniquement :

4/ La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

5/ Dans le cadre de réhabilitation ou l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure aux hauteurs autorisées, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

Dans le secteur Ns uniquement :

6/ La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut.

Dans les secteurs Nc et Npv-c uniquement :

7/ La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

Dans les secteurs Nj et Na uniquement :

8/ La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres au point le plus haut.

Dans la zone N, tous secteurs compris :

9/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (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.

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.

Dans la zone N, secteurs NI et Ns inclus et secteurs Nc Nj et Np exclus :

1/ Les constructions doivent être implantées :

- à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies,
- à 10 mètres minimum par rapport au ruisseau de Pars.

Dans le secteur Nc uniquement :

2/ Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Dans les secteurs Nj et Na uniquement :

3/ Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Dans la zone N, tous secteurs compris :

4/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**Dans la zone N, secteurs Ns inclus et secteurs NI, Nc, Nj et Np exclus :**

1/ Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Dans les secteurs NI, Nj et Na uniquement :

2/ Les constructions doivent être implantées :

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

Dans les secteurs Nc et Npv-c uniquement :

3/ Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des limites séparatives.

Dans la zone N, tous secteurs compris :

4/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-1-e- Emprise au sol des constructions**Dans la zone N, secteurs NI inclus et secteurs Ns, Nc, Nj et Np exclus :**

1/ L'emprise au sol des extensions et annexes des constructions principales à destination d'habitat est limitée à une surface de 9 m² maximum par extension et par annexe sur une même unité foncière, à compter de la date d'application du présent PLUi.

Dans le secteur Ns uniquement :

2/ L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière.

Dans les secteurs Nc et Npv-c uniquement :

3/ L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière.

Dans le secteur Nj uniquement :

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

Dans la zone N, tous secteurs compris :

5/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**1/ DISPOSITIONS GENERALES**

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le permis de construire ou l'autorisation de travaux « 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

2/ LES TYPES ARCHITECTURAUX

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ancien. Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, colonne, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Des dispositions différentes, à celles citées dans les paragraphes suivants, seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat de manière discrète et harmonieuse. Toutefois, une réelle intégration dans le paysage urbain devra être clairement démontrée.

3/ FORMES**Pour les extensions et annexes des constructions existantes :**

- Les toitures des constructions doivent comporter deux pans minimums. Néanmoins, les extensions ou les annexes (remises, abris de jardin, garages, vérandas...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à la construction principale.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et les annexes accolées à la construction principale.

Dans le secteur Nj uniquement :

- Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan.

4/ MATERIAUX ET COULEURS

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, les matériaux apparent brillant sont interdits.

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

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

II-3-b- Aménagement paysager

Dans le secteur Nc uniquement :

1/ Les constructions et les aires de dépôt et de stockage entraînant des nuisances (bruits, aspect, ...) seront obligatoirement entourées par un rideau de verdure afin d'en assurer la dissimulation visuelle.

Dans toute la zone N :

2/ Tous les végétaux plantés devront être d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...
L'utilisation de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits en clôture uniquement.

3/ L'introduction espèces invasives avérées (Erable negundo, renouée du Japon, Ambroise à feuilles d'Armoise, ...), est interdite.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

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)

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...

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

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.

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

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

Eau potable :

1/ L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui le requière. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2/ En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

Eau à usage non domestique :

3/ Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont autorisés s'ils sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

1/ Eaux usées

- Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines et en respectant les caractéristiques de celui-ci.
- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du schéma directeur et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

2/ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau public si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers un dispositif d'absorption (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Si le raccordement n'est pas possible techniquement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, doivent être réalisés en accord avec les Services Techniques concernés.

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

1/ L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes.

2/ Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

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

LES ESPACES BOISES CLASSES

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

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

Les Plans Locaux d'Urbanisme ou Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux 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^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier.

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

TITRE VII – 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.

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 intercommunal, 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 :

	Désignation	Commune	Surface approximative	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	Maizières-la-Grande-Paroisse	3 400 m ²	Commune
2	Création d'une voirie principale	Maizières-la-Grande-Paroisse	650 m ²	Commune
3	Pose d'un transformateur et réalisation d'un accès depuis la voie communale	Maizières-la-Grande-Paroisse	2 000 m ²	Réseau Ferré de France
4	Elargissement du chemin	Maizières-la-Grande-Paroisse	1 700 m ²	Commune
5	Extension des équipements scolaires	Pars-les-Romilly	2 000 m ²	Commune
6	Création d'une voie cyclable	Romilly-sur-Seine	6 875 m ²	Commune
7	Confortement du chemin existant	Romilly-sur-Seine	1 370 m ²	Commune
8	Création d'une voirie	Romilly-sur-Seine	425 m ²	Commune
9	Confortement de l'accès à l'impasse du Maroc et création de stationnements	Romilly-sur-Seine	545 m ²	Commune
10	Elargissement du chemin des Yattes	Crancey	295 m ²	Commune
11	Elargissement du chemin des Yattes	Crancey	170 m ²	Commune
12	Création d'un espace de retournement et équipements d'infiltration des eaux pluviales	Romilly-sur-Seine	89 m ²	Commune

TITRE VIII – ELEMENTS DE PAYSAGE

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un numéro d'ordre.

Liste des éléments de paysage et de patrimoine au titre de l'article L.151-19 CU :

	Désignation	Commune
1	Eglise de Saint-Hilaire	Saint-Hilaire-sous-Romilly
2	Alignement d'arbres	Saint-Hilaire-sous-Romilly
3	Chapelle Saint-Antoine-de-Pardoue	Saint-Hilaire-sous-Romilly
4	Place Publique	Gélannes
5	Porche d'entrée	Gélannes
6	Lavoir	Pars-les-Romilly
7	Lavoir	Pars-les-Romilly
8	Calvaire	Pars-les-Romilly
9	Calvaire	Pars-les-Romilly
10	Calvaire	Pars-les-Romilly
11	Calvaire	Pars-les-Romilly
12	Eglise-Saint-Martin	Pars-les-Romilly
13	Maison bourgeoise, dite « Briant-Abel Froment »	Romilly-sur-Seine
14	Maison bourgeoise, dite « Maufroy-Toutain »	Romilly-sur-Seine
15	Maison bourgeoise, dite « Boudios »	Romilly-sur-Seine
16	Maison bourgeoise, dite « Boudios-Dubreuil »	Romilly-sur-Seine

17	Maison bourgeoise, dite « Boudios »	Romilly-sur-Seine
18	Palladium	Romilly-sur-Seine
19	Immeuble	Romilly-sur-Seine
20	Immeuble	Romilly-sur-Seine
21	Immeuble	Romilly-sur-Seine
22	Maison bourgeoise	Romilly-sur-Seine
23	Maison	Romilly-sur-Seine
24	Maison	Romilly-sur-Seine
25	Maison bourgeoise, dite « Coeuret »	Romilly-sur-Seine
26	Maisons symétriques	Romilly-sur-Seine
27	Maison bourgeoise	Romilly-sur-Seine
28	Maisons bourgeoises	Romilly-sur-Seine
29	Ancienne Caisse d'Épargne	Romilly-sur-Seine
30	Usine Boudios	Romilly-sur-Seine
31	Maison	Romilly-sur-Seine
32	Maison et portail	Romilly-sur-Seine
33	Usine Prégermain	Romilly-sur-Seine
34	Maison	Romilly-sur-Seine
35	Maison	Romilly-sur-Seine
36	Maison	Romilly-sur-Seine
37	Maison	Romilly-sur-Seine
38	Porte de l'ancien Théâtre	Romilly-sur-Seine
39	Façade usine SOROTEX	Romilly-sur-Seine
40	Maison Boudios	Romilly-sur-Seine
41	Façade de l'ancien Casino	Romilly-sur-Seine
42	Cheminée de l'ancienne usine Kretz	Romilly-sur-Seine
43	Maison Vin	Romilly-sur-Seine
44	Maison Fresnais	Romilly-sur-Seine
45	Maison en pan de bois	Romilly-sur-Seine

46	Maison Bourgeoise	Romilly-sur-Seine
47	Maisons Bourgeoises	Romilly-sur-Seine
48	Maison Bourgeoise	Romilly-sur-Seine
49	Maison Bourgeoise	Romilly-sur-Seine
50	Maison Bourgeoise	Romilly-sur-Seine
51	Chateau de Sellières	Romilly-sur-Seine
52	Hôtel de Ville	Romilly-sur-Seine
53	Maison d'angle	Romilly-sur-Seine
54	Maison bourgeoise	Romilly-sur-Seine
55	Maison	Romilly-sur-Seine
56	Immeuble	Romilly-sur-Seine
57	Maison	Romilly-sur-Seine
58	Maison	Romilly-sur-Seine
59	Immeuble	Romilly-sur-Seine
60	Immeuble	Romilly-sur-Seine
61	Bourse du travail	Romilly-sur-Seine
62	Maison Ricard 1900	Romilly-sur-Seine
63	Façade FRANPRIX	Romilly-sur-Seine
64	Façade et alignement	Romilly-sur-Seine
65	Maison des permanences	Romilly-sur-Seine
66	Ecole Gambetta	Romilly-sur-Seine
67	Cinéma l'Eden	Romilly-sur-Seine
68	Ancienne usine Boudios	Romilly-sur-Seine
69	Maison	Romilly-sur-Seine
70	Maison	Romilly-sur-Seine
71	Maison	Romilly-sur-Seine
72	Conservatoire	Romilly-sur-Seine
73	Façade de la construction	Romilly-sur-Seine
74	Maison de Henri MILLET et plaque	Romilly-sur-Seine

75	Maisons et alignement	Romilly-sur-Seine
76	Maison	Romilly-sur-Seine
77	Le Coq Sportif	Romilly-sur-Seine
78	Gare SNCF	Romilly-sur-Seine
79	Maison	Romilly-sur-Seine
80	Maison Camuset	Romilly-sur-Seine
81	Salle des Champs Elysées	Romilly-sur-Seine
82	Façade de maison	Romilly-sur-Seine
83	Maison Bellemère 1890	Romilly-sur-Seine
84	Maison bourgeoise	Romilly-sur-Seine
85	Maison bourgeoise	Romilly-sur-Seine
86	Maison Bourgeoise	Romilly-sur-Seine
87	Ferme des Hauts Buissons	Romilly-sur-Seine
88	Maisons et alignement	Romilly-sur-Seine
89	Maisons et alignement	Romilly-sur-Seine
90	Portail Hôpital	Romilly-sur-Seine
91	Maison Hôpital	Romilly-sur-Seine
92	Commun du château	Romilly-sur-Seine
93	Maison Ex-Scarm	Romilly-sur-Seine
94	Maison entre les canaux	Romilly-sur-Seine
95	Pavillon d'entrée du Château	Romilly-sur-Seine
96	Pavillon d'entrée du Château	Romilly-sur-Seine
97	Collège Langevin (Bâtiment administration)	Romilly-sur-Seine
98	Maisons en meulières et alignement	Romilly-sur-Seine
99	Maison symétrique et carreaux de faïence	Romilly-sur-Seine
100	Maisons symétriques	Romilly-sur-Seine
101	Bâtiment et poulie	Romilly-sur-Seine
102	Alignement de platanes	Romilly-sur-Seine
103	Espace de jardin	Romilly-sur-Seine

104	Saule Pleureur	Romilly-sur-Seine
105	Alignement d'arbres	Romilly-sur-Seine
106	Alignement d'arbres place de la Béchère	Romilly-sur-Seine
107	Arbres du parc de la Béchère	Romilly-sur-Seine
108	Canal des Ravois	Romilly-sur-Seine
109	Passerelle (Parc de la Béchère)	Romilly-sur-Seine
110	Arbres du château de Sellières	Romilly-sur-Seine
111	Pièces d'eau du château de Sellières	Romilly-sur-Seine
112	Alignement de platanes	Romilly-sur-Seine
113	Roue dans l'ancien moulin	Romilly-sur-Seine
116	Eglise Saint-Martin	Romilly-sur-Seine
117	Eglise Notre Dame de Lorette	Romilly-sur-Seine
118	Lavoir, quai Raspail	Romilly-sur-Seine
119	Eglise Saint-Denis	Maizière-la-Grande-Paroisse

Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un numéro d'ordre.

Liste des éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 CU :

	Désignation	Commune
114	Jardin	Crancey
115	Ruisseau de Pars	Pars-les-Romilly/Romilly-sur-Seine/Saint-Hilaire-sous-Romilly