

DÉPARTEMENT DES YVELINES  
COMMUNE D'ANDRÉSY



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3. RÉGLEMENT**

Vu pour être annexé à notre délibération d'approbation du 21 septembre 2006

# SOMMAIRE

## **I : PRÉAMBULE**

Article 01 : Champ d'application territorial du plan

Article 02 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 03 : Division du territoire en zones

Article 04 : Adaptations mineures

Article 05 : Principes de rédaction des articles 1 et 2

Article 06 : Cession gratuite

## **II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1 : ZONE UA

Chapitre 2 : ZONE UB

Chapitre 3 : ZONE UC

Chapitre 4 : ZONE UD

Chapitre 5 : ZONE UE

Chapitre 6 : ZONE UG

Chapitre 7 : ZONE UH

Chapitre 8 : ZONE UJ

## **III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1 : ZONE AU

Chapitre 2 : ZONE AUD

Chapitre 3 : ZONE AUJ

## **IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre 1 : ZONE N

## **I : PRÉAMBULE**

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-4 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes, qui sont soumises à autorisation :

- les constructions nouvelles dont notamment les murs de soutènement et tout aménagement de constructions existantes (art. L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- les lotissements (art. L 315.1 et suivants, R 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 Juillet 1976), le camping et le stationnement des caravanes (art. L 443.1 et R 443.16 du Code de l'Urbanisme)
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (art. R 444.1 à R 444.4 du Code de l'Urbanisme)
- les installations et travaux divers (art. L 442.1 - R 442.2 à R 442.13 du Code de l'Urbanisme) dont l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :
  - a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public
  - b) les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisations au titre de stationnement des caravanes (caravane isolée, ouverture de terrains destinés au stationnement des caravanes), terrains affectés au garage collectif de caravanes
  - c) affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres
- les carrières (Code Minier dont notamment article 106 - décret n° 79-1108 du 20 Décembre 1979)
- les clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière et à la protection des chantiers (art. L 441.1 et suivants, R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme), les travaux de démolition (art. L 430.1 et suivants, art. R 430.1), église classée
- les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé (art. L 130.1 - R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme), à l'exception de ceux qui concernent des bois et forêts soumis au régime forestier ou qui sont prévus par un plan simple de gestion ou qui entrent dans l'une des catégories définies par arrêté préfectoral
- les défrichements (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme et L 311.1 du Code Forestier), étant précisé que les demandes de défrichement concernant des espaces boisés classés sont irrecevables.

### **01 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune d'**ANDRÉSY**

## **02 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R 111.2 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme", à l'exception des articles R 111.2 - R 111.3.2 - R 111.4 - R 111.14 - R 111.14.2 - R 111.15 et R 111.21 de ce texte qui restent applicables et qui stipulent :

Article R 111.2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

Article R 111.3.2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article R 111.4 : "Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article R 111.14 : "En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements, des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

a) la réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations

b) la contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participation financière

c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés

d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif

Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du b) ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même b) ne sont pas applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1er de l'article 1585 A du Code Général des Impôts, renoncé à la percevoir".

Article R 111.14.2 : "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

Article R 111.15 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret".

Article R 111.21 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 - Sont en outre notamment applicables, les articles L 111.3 - L 111.9 - L 111.10 et L 421.4 du Code de l'Urbanisme qui stipulent que :

Article L 111.3 : "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

Article L 111.9 : "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".

Article L 111.10 : "Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation".

Article L 421.4 : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

- 3 - S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui font l'objet d'une annexe du présent dossier.
- 4 - Les dispositions du P.L.U. peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le P.L.U. est rendu public ou approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Deux cas peuvent se présenter :

- si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers
- dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U., la procédure étant prévue à l'art. L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

#### 5 - Loi sur l'eau

Les textes ci-après relatifs à la loi sur l'eau peuvent avoir une incidence sur la teneur du projet :

- loi 92.3 du 3/01/92 : loi sur l'eau
- décret 93.743 du 29/03/93 : procédures d'autorisation et de déclaration
- décret 93.743 du 29/03/93 : nomenclature
- décret 92.1042 du 24/09/92 : application de l'article 5 de la loi sur l'eau
- décret 77.1141 du 12/10/77 : application de l'article 2 de la loi relative à la protection de la nature au 10 Juillet 1976
- loi 76.663 du 19/07/76 : installations classées pour la protection de l'environnement

#### **Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser et en zones naturelles.

Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

1 - les **ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, couvrent le territoire déjà construit, ainsi que les terrains équipés ou qui le seront à court terme, et comprennent :

- la **zone UA** : zone de centre-ville
- la **zone UB** : zone à dominante d'habitat très peu dense
- la **zone UC** : zone à destination principale d'habitat collectif
- la **zone UD** : zone à vocation mixte activités et résidentielle
- la **zone UE** : zone à destination principale d'équipement
- la **zone UG** : zone à destination principale d'habitat assez dense
- la **zone UH** : zone à destination principale d'habitat moins dense
- la **zone UJ** : zone à destination d'activités économiques.

2 - la **ZONE A URBANISER**, comprend :

- la **zone AU** : zone d'extension future
- la **zone AUD** : zone d'extension mixte
- la **zone AUJ** : zone d'extension à vocation d'activité.

3 - la **ZONE NATURELLE**, comprend :

- la **zone N** : zone à protéger en raison de la qualité du site.

4 - Les **EMPLACEMENTS RÉSERVÉS** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

#### **04 : Adaptations mineures**

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'un avis motivé du maire.

Ces adaptations sont accordées dans les formes et suivant la procédure définie par la réglementation en vigueur.

#### **05 : Principe de rédaction des articles 1 et 2**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2, ou non interdites selon la formulation de l'article 1, sont implicitement autorisées.

#### **06 : Cession gratuite**

Conformément aux dispositions de l'article L.332-6-1 du Code de l'Urbanisme, toute construction peut-être conditionnée par la cession du terrain utile aux élargissement de voies publiques riveraines; cette cession est gratuite dans la limite de 10% de la superficie du terrain d'origine.

# 2

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I

#### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

##### TYPOLOGIE DOMINANTE DE LA ZONE

Zone centrale de la commune, elle est entièrement incluse dans la ZPPAUP dont les règles s'imposent au P.L.U. .

##### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Pour chaque article : Constructions non conformes**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les susdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

##### **Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Rappels

L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration de clôture.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, toute demande d'occupation du sol sera soumise aux services de la Navigation.

Dans les zones indiquées aux plans comme "affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains", l'opportunité de prescriptions spéciales sera examinée pour toute demande de permis de construire,

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des voies classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou déplacer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

##### Sont Interdits

Les constructions à usage agricole

Les constructions à agricole à usage familial<sup>1</sup>

Les habitations légères de loisirs

---

<sup>1</sup> . construction agricole à usage familial : bâtiment destiné au stockage ou à l'abri d'animaux, réalisé par une personne qui n'exerce pas la profession d'exploitant agricole.

Les parcs résidentiels de loisirs

Le stationnement des caravanes ou maisons mobiles isolées, qu'elles soient habitées ou non

Les terrains de camping

La création ou l'extension de carrières.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets

Les installations et travaux divers suivants :

- les garages collectifs de caravanes

- les parcs d'attraction

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

- les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

## **Article UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions à usage d'activité sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations voisines (olfactive, sonore, ...) ou qu'elles n'entraînent pas un trafic incompatible avec le caractère résidentiel.

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière.

## **-SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **ACCES**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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

Tout nouvel accès sur le Quai de Seine et Quai de l'Ecluse est interdit, sauf pour les unités foncières n'ayant pas d'accès véhicules possibles sur une autre voie.

### **Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Toute construction doit être raccordée à un système d'assainissement conforme à la réglementation.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux exigences réglementaires.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

## ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis pour les constructions nouvelles.

### **Article UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non fixé

### **Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations seront implantées de manière à respecter les règles de la ZPPAUP.

### **Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations seront implantées de manière à respecter les règles de la ZPPAUP.

### **Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions et installations seront implantées de manière à respecter les règles de la ZPPAUP.

### **Article UA 9 – EMPRISE DU SOL**

Elle ne peut excéder les deux tiers de la surface du terrain pour les constructions à usage d'habitation, d'activités, les équipements publics ou sportifs.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions peut couvrir la totalité de l'unité foncière si aucun des cotés de l'unité foncière n'est supérieure à 15 mètres.

Les bâtiments non affectés à l'habitation ne devront pas occuper plus de 20 % de la surface au sol du bâtiment réservé à l'habitation.

### **Article UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions et installations doit respecter les règles de la ZPPAUP.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur la forêt de Saint-Germain depuis le cône de vue n°1 représentés au plan de zonage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur l'église Saint-Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2 représentés au plan de zonage.

Les hauteurs n'incluent pas les ouvrages de faible emprise, souches de cheminée et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, sauf précisions contraires de la ZPPAU.

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage.

#### **Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **Dispositifs divers**

Les dispositifs énergétiques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la rue et qu'ils ont une teinte identique à celle de l'élément sur lequel ils sont fixés et qu'ils ne dépassent pas la silhouette de l'élément considéré.

Les paraboles seront tolérées à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

L'aspect extérieur des constructions et installations doit respecter les règles de la ZPPAUP.

#### **Article UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il sera réservé pour les logements :

- 1 place par studio, 2 places au delà.

Il sera en outre, créé 1 place supplémentaire pour 5 logements collectifs.

Pour les logements de deux pièces et plus, les places peuvent être commandées (l'une dépendant de l'autre).

En ce qui concerne les autres constructions, il est exigé une place de stationnement pour :

Bureaux, laboratoires, cabinets médicaux : 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette,

Industries : 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette,

Commerces : 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Restaurants : 10 m<sup>2</sup> de surface de salle,

Hôtels : 2 chambres,

Hôpitaux, cliniques, maison de retraite : 3 chambres ou 6 lits.

La pente des accès aux garages et parkings ne devra pas excéder 15 % avec un maximum de 5% dans les 5 premiers mètres.

Les parkings extérieurs devront être organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

**Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'aménagement des espaces libres doit respecter les règles de la ZPPAUP.

Éléments remarquables

Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

SECTION II – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

#### TYPLOGIE DOMINANTE DE LA ZONE

Cette zone est réservée aux grandes habitations individuelles implantées isolément sur des terrains importants. Elle est entièrement incluse dans la ZPPAUP dont les règles s'imposent au P.L.U. .

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Pour chaque article : Constructions non conformes**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les susdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

##### **Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### Rappels

L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration de clôture.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, toute demande d'occupation du sol sera soumise aux services de la Navigation.

Dans les zones indiquées aux plans comme "affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains", l'opportunité de prescriptions spéciales sera examinée pour toute demande de permis de construire,

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des voies classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou déplacer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

###### Sont Interdits

L'habitat collectif

Les hôtels

Les constructions à usage agricole

Les constructions à agricole à usage familial

Les habitations légères de loisirs

Les parcs résidentiels de loisirs

Le stationnement des caravanes ou maisons mobiles isolées, qu'elles soient habitées ou non

Les terrains de camping

La création ou l'extension de carrières

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.

Les installations et travaux divers suivants :

- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

## **Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions à usage d'habitation à raison d'une par unité foncière.

Les constructions à usage d'activité sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations voisines (olfactive, sonore, ...) ou qu'elles n'entraîne pas un trafic incompatible avec le caractère résidentiel.

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **ACCES**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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

Tout nouvel accès sur le Quai de Seine et Quai de l'Ecluse est interdit, sauf pour les unités foncières n'ayant pas d'accès véhicules possibles sur une autre voie.

### **Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée à un système d'assainissement conforme à la réglementation.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux exigences réglementaires.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

#### ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis pour les constructions nouvelles.

#### **Article UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Un terrain ne peut recevoir une construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes :

- Unité foncière supérieure à 5000 m<sup>2</sup>
- Largeur sur voirie de l'unité foncière supérieure ou égale à 50 m

Si une unité foncière non construite à la date d'approbation du P.L.U. est desservie par un accès ou une servitude de passage, les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées. En cas de division postérieure à cette date, la parcelle initiale devra au moins conserver les caractéristiques définies ci-dessus.

Cette règle ne s'applique ni aux extensions de constructions existantes à l'approbation du P.L.U. ni aux constructions et installations destinées aux infrastructures d'intérêt général.

#### **Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations seront implantées de manière à respecter les règles de la ZPPAUP.

#### **Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations seront implantées de manière à respecter les règles de la ZPPAUP.

#### **Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions et installations seront implantées de manière à respecter les règles de la ZPPAUP.

#### **Article UB 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol du bâtiment principal ne peut excéder 20 % de la surface du terrain. Les bâtiments non affectés à l'habitation ne devront pas occuper plus de 20 % de la surface au sol du bâtiment réservé à l'habitation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage d'équipements ouverts au public.

#### **Article UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions et installations doit respecter les règles de la ZPPAUP.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur la forêt de Saint-Germain depuis le cône de vue n°1 représentés au plan de zonage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur l'église Saint-Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2 représentés au plan de zonage.

Les hauteurs n'incluent pas les ouvrages de faible emprise, souches de cheminée et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, sauf précisions contraires de la ZPPAU.

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage.

### **Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **Dispositifs divers**

Les dispositifs énergétiques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la rue et qu'ils ont une teinte identique à celle de l'élément sur lequel ils sont fixés et qu'ils ne dépassent pas la silhouette de l'élément considéré.

Les paraboles seront tolérées à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

L'aspect extérieur des constructions et installations doit respecter les règles de la ZPPAUP.

### **Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il sera réservé 2 places par logement.

En ce qui concerne les autres constructions, il est exigé une place de stationnement pour :

Bureaux, laboratoires, cabinets médicaux : 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette,

Industries : 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette,

Commerces : 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Restaurants : 10 m<sup>2</sup> de salle,

Hôtels : 2 chambres,

Hôpitaux, cliniques, maison de retraite : 3 chambres ou 6 lits.

La pente des accès aux garages et parkings ne devra pas excéder 15 % avec un maximum de 5% dans les 5 premiers mètres.

### **Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Éléments remarquables**

Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

L'aménagement des espaces libres doit respecter les règles de la ZPPAUP.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

**Article UB 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

Non fixé

## CHAPITRE III

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

#### TYPOLOGIE DOMINANTE DE LA ZONE

Zone d'habitation collective avec espaces verts.

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Pour chaque article : Constructions non conformes**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les susdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

##### **Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### Rappels

L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration de clôture.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, toute demande d'occupation du sol sera soumise aux services de la Navigation.

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des voies classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou déplacer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

Dans les secteurs concernés par la ZPPAU, ses règles s'imposent au P.L.U. .

###### Sont Interdits

L'habitat individuel, sauf pour le logement nécessaire au fonctionnement des ensembles immobiliers

Les constructions à usage agricole

Les constructions à agricole à usage familial

Les habitations légères de loisirs

Les parcs résidentiels de loisirs

Le stationnement des caravanes ou maisons mobiles isolées, qu'elles soient habitées ou non

Les terrains de camping

La création ou l'extension de carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les garages collectifs de caravanes

- les parcs d'attraction

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

- les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

## **Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Les constructions à usage d'activité sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations voisines (olfactive, sonore, ...) ou qu'elles n'entraînent pas un trafic incompatible avec le caractère résidentiel.

Dans toute la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles contribuent au service public ferroviaire.

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **ACCES**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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

Tout nouvel accès sur le Quai de Seine et Quai de l'Ecluse est interdit, sauf pour les unités foncières n'ayant pas d'accès véhicules possibles sur une autre voie.

### **Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée à un système d'assainissement conforme à la réglementation.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux exigences réglementaires.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis pour les constructions nouvelles.

#### **Article UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non fixé.

#### **Article UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions neuves seront édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement ou du futur alignement (en cas d'élargissement de voirie) un marge de reculement :

Le long des voies, chemins ruraux ou sentes rurales : 5 mètres minimum ou sauf lorsqu'il est nécessaire d'assurer une continuité architecturale du bâti

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement.

Ce sont :

les accès,

les perrons non clos, les débords de toitures, les corniches et les balcons dans la limite d'un mètre à partir de la façade.

Pour les parcelles d'angle, la règle s'applique à l'une ou l'autre des limites aboutissant aux voies, à condition que la construction soit réalisée en continuité avec le tissu bâti.

#### **Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront ménager, par rapport aux limites séparatives, une marge d'isolement dont la largeur sera :

Dans le cas de façades comportant des baies de pièces principales – chambres, bureau, cuisine,... - au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 8 mètres

Dans le cas de façades comportant des baies de pièces de services – salles de bains,... - au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 5 mètres.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement. Ce sont :

les accès,

les perrons non clos, les débords de toitures, les corniches et les balcons dans la limite d'un mètre à partir de la façade.

L'édification de bâtiments non affectés à l'habitation en limite de séparative est autorisée si la hauteur mesurée au faitage est inférieure ou égale à 2,5 mètres.

#### **Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment mesurée horizontalement soit au moins égale à  $(H + H')/2$  avec un minimum de 5 mètres. H et H' sont les hauteurs respectives de deux bâtiments mesurées du sol naturel à l'égout du toit.

### **Article UC 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

Les bâtiments non affectés à l'habitation ne devront pas occuper plus de 20 % de la surface au sol du bâtiment réservé à l'habitation.

### **Article UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La suélévation des bâtiments existants ne pourra dépasser 15 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments nouveaux ne pourra dépasser 12 mètres au faîtage.

Les hauteurs n'incluent pas les ouvrages de faible emprise, souches de cheminée et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps.

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage.

### **Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

La couleur des constructions, installations et clôtures autorisées devra respecter le nuancier présenté en p.66 et suivantes du règlement. Toutefois, lorsque la couleur d'origine de l'enduit est le blanc, la reprise de cette couleur est possible.

#### **- Façades**

Les différents murs de construction devront présenter une harmonie sur toute leur hauteur.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings) ne pourront en aucun cas rester apparents. Les enduits seront teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures seront peintes. L'aspect de surface sera de préférence du type "enduit gratté".

Seuls les matériaux nobles pourront rester apparents.

L'aspect bois des façades des constructions principales est interdit.

L'aspect extérieur des façades doit faire apparaître un fractionnement dès que celles-ci dépassent 20 mètres linéaires.

#### **- Façades des commerces**

Les commerces et leurs extensions devront présenter, côté voie publique, de larges surfaces vitrées.

#### **- Constructions annexes**

Outre les prescriptions ci-dessus, les constructions annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les annexes de fortune, telles que poulaillers, clapiers, abris, sont interdites.

#### **- Clôtures**

\* Clôtures le long des emprises publiques

Les clôtures seront formées d'un mur maçonné surmonté d'une grille à claire-voie. La hauteur de cette clôture sera de 1,80 mètres maximum. L'aspect plastique est interdit.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, en cas de mur en pierre ou si cela est nécessaire pour s'harmoniser avec les clôtures voisines.

\* Clôtures entre parcelles mitoyennes

Les clôtures seront formées d'un grillage rigide de couleur verte qui sera doublé d'une haie vive sur une ou sur ses deux faces. La hauteur de cette clôture sera de 1,80 mètres maximum. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, en cas de mur en pierre.

Les haies seront obligatoirement choisies parmi les essences régionales. Les portes d'accès (portillons, accès vers le garage, ...) font partie intégrante de l'ensemble de la clôture et doivent, de ce fait, s'harmoniser avec celle-ci (matériaux, hauteur, couleurs, ...) et respecter des formes simples.

- Divers

Les éléments comme les coffrets de réseaux, les boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, incorporés aux murs ou clôtures.

Les dispositifs énergétiques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la rue et qu'ils ont une teinte identique à celle de l'élément sur lequel ils sont fixés et qu'ils ne dépassent pas la silhouette de l'élément considéré.

Les paraboles seront tolérées à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

**Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il sera réservé pour les logements :

- 1 place par studio, 2 places au delà.

Il sera en outre, créé 1 place supplémentaire pour 5 logements collectifs.

Pour logement de deux pièces et plus, les places peuvent être commandées (l'une dépendant de l'autre).

En ce qui concerne les autres constructions, il est exigé une place de stationnement pour :

Bureaux, laboratoires, cabinets médicaux : 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette,

Industries : 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette,

Commerces : 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Restaurants : 10 m<sup>2</sup> de salle,

Hôtels : 2 chambres,

Hôpitaux, cliniques, maison de retraite : 3 chambres ou 6 lits.

La pente des accès aux garages et parkings ne devra pas excéder 15 % avec un maximum de 5% dans les 5 premiers mètres.

Les parkings extérieurs devront être organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

### **Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Seulement 33 % de la surface non bâtie en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage,...). Le reste doit être traité en espace végétal. Un sol reconstitué sur la terrasse d'une construction en sous-sol sera considéré comme « espace végétal » s'il est recouvert par au moins 0,50 mètres de terre végétale au-dessus de la couche drainante éventuelle. Le terrain doit être planté d'arbres de haute tige d'une hauteur supérieure à 2m, à raison d'un sujet par 100 m<sup>2</sup> de surface de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

#### Éléments remarquables

Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé

## CHAPITRE IV

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

#### TYPLOGIE DOMINANTE DE LA ZONE

Cette zone est à vocation mixte, activités, habitations individuelles denses et petits collectifs.

Elle intègre un secteur UDD privilégiant l'activité avec un minimum de 2/3 de la SHON construite.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Pour chaque article : Constructions non conformes

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les susdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1- Rappel

L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration de clôture et d'arrêté d'alignement, Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Les démolitions sont soumises au permis de démolir,

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, toute demande d'occupation du sol sera soumise aux services de la Navigation.

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des voies classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou déplacer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

Dans les secteurs concernés par la ZPPAU, ses règles s'imposent au P.L.U. .

##### 2- Sont interdites :

Les constructions à usage agricole

Les constructions à agricole à usage familial

Les habitations légères de loisirs

Les parcs résidentiels de loisirs

Le stationnement des caravanes ou maisons mobiles isolées, qu'elles soient habitées ou non

Les terrains de camping

La création ou l'extension de carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les garages collectifs de caravanes

- les parcs d'attraction

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

- les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

## **Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions à usage d'activité sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations voisines (olfactive, sonore, ...) ou qu'elles n'entraîne pas un trafic incompatible avec le caractère résidentiel.

Dans le secteur UDD, les constructions et installations à usage d'habitat sont autorisées dans une proportion maximum de 1/3 de la SHON construite dans l'ensemble de la zone.

Dans toute la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles contribuent au service public ferroviaire.

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **ACCES**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès sur le Quai de Seine et Quai de l'Ecluse est interdit, sauf pour les unités foncières n'ayant pas d'accès véhicules possibles sur une autre voie.

### **Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée à un système d'assainissement conforme à la réglementation.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux exigences réglementaires.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis pour les constructions nouvelles.

#### **Article UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

#### **Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul.

#### **Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment mesurée horizontalement soit au moins égale à  $(H+H')/2$  avec un minimum de 4 mètres. H et H' sont les hauteurs respectives des deux bâtiments mesurées du sol naturel à l'égout du toit et à la verticale des points considérés.

En UDd, cette prescription ne s'applique pas entre locaux d'activités.

Dans toute la zone, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

#### **Article UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Non fixée

#### **Article UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La cote du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 40 cm du terrain naturel au centre du polygone bâti.

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est fixée à 12 mètres.

Bâtiments annexes : 3,50 mètres au faîtage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur la forêt de Saint-Germain depuis le cône de vue n°1 représentés au plan de zonage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur l'église Saint-Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2 représentés au plan de zonage.

### **- Dans le secteur UDd**

Les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder R+2+ un seul niveau de combles aménageables, soit 12 mètres au faîtage.

En cas de toiture-terrasse, la hauteur est limitée à R+2, soit 10 mètres au faîtage.

La cote du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 40 cm du terrain naturel au centre du polygone bâti.

Les hauteurs n'incluent pas les ouvrages de faible emprise, souches de cheminée et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, sauf précisions contraires de la ZPPAU.

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage.

Dans toute la zone, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

### **Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

La couleur des constructions, installations et clôtures autorisées devra respecter le nuancier présenté en p.66 et suivantes du règlement. Toutefois, lorsque la couleur d'origine de l'enduit est le blanc, la reprise de cette couleur est possible.

#### Pour toutes les constructions

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions à usage exclusif d'activités.

#### - Façades

Les différents murs de construction devront présenter une harmonie sur toute leur hauteur.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings) ne pourront en aucun cas rester apparents. Les enduits seront teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures seront peintes. L'aspect de surface sera de préférence du type "enduit gratté".

L'aspect bois des façades des constructions principales est interdit.

L'aspect extérieur des façades doit faire apparaître un fractionnement dès que celles-ci dépassent 20 mètres linéaires.

#### - Façades des commerces

Les commerces et leurs extensions devront présenter, côté voie publique, de larges surfaces vitrées.

## Pour les constructions à usage d'habitation (sauf en UDd)

### - Volumes

Le volume du garage (ou des annexes) devra s'harmoniser avec celui du bâtiment principal.

Les annexes seront en harmonie avec le volume principal.

L'implantation des bâtiments doit respecter les orientations générales du parcellaire, sauf cas particuliers.

### - Toitures

Les toitures seront de forme simple et régulière de pentes et, pour le volume principal, de pentes comprises entre 30° à 45°. Les toits "à la Mansart" sont interdits.

Toutefois, en cas d'extension des constructions existantes ne répondant pas aux caractéristiques décrites, les formes de toitures différentes pourront être autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les constructions environnantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour l'extension de constructions existante dans la limite de 30m<sup>2</sup> au maximum par construction.

Lucarnes : elles seront proportionnées au volume de toiture. Situées soit à l'aplomb du mur de façade, soit légèrement en retrait.

Il ne sera autorisé qu'un seul type de lucarne ou de outeau par pan. Celui-ci pourra toutefois être associé à des fenêtres de toit.

Fenêtres de toit : elles sont autorisées si elles sont de proportion plus haute que large et si elles respectent l'ordonnance générale des bâtiments existants ou à créer et si elles sont limitées à 2 par pan de toiture.

Souches : Les matériaux devront s'harmoniser avec ceux des murs, ou avoir l'aspect de la brique de teinte claire.

Couverture : Les couleurs seront en accord avec celles traditionnellement utilisées dans la région, elles auront l'aspect et le grain de l'ardoise, du zinc ou de la terre cuite..

La couverture des toitures-terrasses en matériau bitumeux est interdite.

### Menuiseries

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

### - Constructions annexes

Outre les prescriptions ci-dessus, les constructions annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les annexes de fortune, telles que poulaillers, clapiers, abris, sont interdites.

### - Clôtures

\* Clôtures le long des emprises publiques

Les clôtures seront formées d'un mur maçonné surmonté d'une grille à claire-voie. La hauteur de cette clôture sera de 1,80 mètres maximum. L'aspect plastique est interdit.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, en cas de mur en pierre ou si cela est nécessaire pour s'harmoniser avec les clôtures voisines.

\* Clôtures entre parcelles mitoyennes

Les clôtures seront formées d'un grillage rigide de couleur verte qui sera doublé d'une haie vive sur une ou sur ses deux faces. La hauteur de cette clôture sera de 1,80 mètres maximum. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, en cas de mur en pierre.

Les haies seront obligatoirement choisies parmi les essences régionales.

Les portes d'accès (portillons, accès vers le garage, ...) font partie intégrante de l'ensemble de la clôture et doivent, de ce fait, s'harmoniser avec celle-ci (matériaux, hauteur, couleurs, ...) et respecter des formes simples.

- Divers

Les éléments existants en pierre doivent être protégés.

Les éléments comme les coffrets de réseaux, les boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, incorporés aux murs ou clôtures.

Les dispositifs énergétiques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la rue et qu'ils ont une teinte identique à celle de l'élément sur lequel ils sont fixés et qu'ils ne dépassent pas la silhouette de l'élément considéré.

Les paraboles seront tolérées à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

- Remblais

Ils ne seront autorisés qu'à l'arrière du volume de la construction principale et non visible de la voie.

- Éléments remarquables

Au titre de l'article L.123.1. 7ème du Code de l'Urbanisme les éléments bâtis repérés au plan de zonage doivent être préservés dans leur aspect; les modifications sont possibles - la démolition de ces éléments étant interdite - .

Pour les constructions à usage d'habitation en UDD

- Clôtures

Les haies seront obligatoirement choisies parmi les essences régionales.

Les portes d'accès (portillons, accès vers le garage, ...) font partie intégrante de l'ensemble de la clôture et doivent, de ce fait, s'harmoniser avec celle-ci (matériaux, hauteur, couleurs, ...).

**Article UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il sera réservé pour les logements :

- 1 place par studio, 2 places au delà.

Pour les logements de deux pièces et plus, les places peuvent être commandées (l'une dépendant de l'autre).

Il sera en outre, créé 1 place supplémentaire pour 5 logements collectifs.

En ce qui concerne les autres constructions, il est exigé une place de stationnement pour :  
Bureaux, laboratoires, cabinets médicaux : 30 m2 de surface de planchers hors œuvre nette,  
Industries : 30 m2 de surface de planchers hors œuvre nette,  
Commerces : 25 m2 de surface de vente,  
Restaurants : 10 m2 de salle,  
Hôtels : 2 chambres,  
Hôpitaux, cliniques, maison de retraite : 3 chambres ou 6 lits.  
La pente des accès aux garages et parkings ne devra pas excéder 15 % avec un maximum de 5% dans les 5 premiers mètres.

Les parkings extérieurs devront être organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

### **Article UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter l'aménagement des espaces non construits sur au moins 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération; cet aménagement devra tenir compte de l'environnement végétal existant en respectant le caractère de la zone.

Dans le cas de la juxtaposition de plusieurs opérations, il est souhaité que la surface des espaces verts soient mutualisée afin de former une seule entité.

#### **Éléments remarquables**

Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

Les espaces libres du domaine non bâti et non occupé par des aires de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre à haute tige d'une hauteur supérieure à 2m, par 200m2 de terrain au moins (arbres fruitiers ou décoratifs).

Les marges latérales ou en fond de parcelles seront plantées.

Les aires de stationnement en surface comporteront un arbre de haute tige d'une hauteur supérieure à 2m, pour chaque groupe de trois places.

Les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 200 m2 par des haies.

Si la construction est implantée en recul, il sera planté une haie végétale le long des voies ouvertes à la circulation.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé

## CHAPITRE V

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

#### TYPOLOGIE DOMINANTE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des équipements publics.

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Pour chaque article : Constructions non conformes**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les susdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

##### **Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### Rappels

L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration de clôture.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des voies classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000.

Dans les secteurs concernés par la ZPPAU, ses règles s'imposent au P.L.U. .

###### Sont Interdits

Les constructions à usage d'activités industrielle, artisanale, ou commerciale,

Les constructions à usage hôtelier ou de restauration,

Le stationnement des caravanes ou maisons mobiles isolées, qu'elles soient habitées ou non

Les terrains de camping

La création ou l'extension de carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

##### **Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des occupations des sols autorisées dans la zone, les constructions à usage :

- . d'habitation et leurs dépendances,
- . de bureaux ou de services.
- . de stationnement,

- . les installations et travaux divers :
  - les aires de jeux et de sports non motorisés
  - les aires de stationnement ouvertes au public
  - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **ACCES**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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

### **Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### Eaux usées

Toute construction doit être raccordée à un système d'assainissement conforme à la réglementation.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux exigences réglementaires.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

#### **ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis pour les constructions nouvelles.

### **Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non fixé

## **Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées avec un recul de 10 mètres par rapport à la RD55 et de 5 mètres par rapport aux autres voies.

Les constructions et installations à usage d'infrastructure seront implantées à l'alignement ou en recul.

## **Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations à usage d'équipement seront implantées à une distance minimum correspondant à leur hauteur ( $H = L$ ) par rapport aux constructions à usage d'habitat.

Les constructions et installations à usage d'infrastructure seront implantées soit en recul, soit en limite.

## **Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non fixé

## **Article UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non fixé

## **Article UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments à construire ou à étendre est limitée à 15 mètres au faîtage.

Les hauteurs n'incluent pas les ouvrages de faible emprise, souches de cheminée et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps.

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage.

## **Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

L'aspect bois des façades des constructions principales est interdit.

### **Dispositifs divers**

Les dispositifs énergétiques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la rue et qu'ils ont une teinte identique à celle de l'élément sur lequel ils sont fixés et qu'ils ne dépassent pas la silhouette de l'élément considéré.

Les paraboles seront tolérées à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

**Article UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être assurées en dehors des voies publiques .

**Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées ou plantées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**Article UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé

## CHAPITRE VI

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UG

#### TYPLOGIE DOMINANTE DE LA ZONE

Zone réservée principalement aux habitations individuelles implantées isolément ou en bande.

Elle comporte un secteur UGa destiné principalement aux habitations individuelles denses et ou collectives.

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Pour chaque article : Constructions non conformes**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les susdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

##### **Article UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### Rappels

L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration de clôture.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, toute demande d'occupation du sol sera soumise aux services de la Navigation.

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des voies classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou déplacer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

Dans les secteurs concernés par la ZPPAU, ses règles s'imposent au P.L.U. .

###### Sont Interdits

L'habitat collectif, sauf en UGa

Les constructions à usage agricole

Les constructions à agricole à usage familial

Les habitations légères de loisirs

Les parcs résidentiels de loisirs

Le stationnement des caravanes ou maisons mobiles isolées, qu'elles soient habitées ou non

Les terrains de camping

La création ou l'extension de carrières

Les installations et travaux divers suivants :

- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

## **Article UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Les constructions à usage d'activité sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations voisines (olfactive, sonore, ...) ou qu'elles n'entraîne pas un trafic incompatible avec le caractère résidentiel.

Dans toute la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles contribuent au service public ferroviaire.

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UG 3 – ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **ACCES**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès sur le Quai de Seine et Quai de l'Ecluse est interdit, sauf pour les unités foncières n'ayant pas d'accès véhicules possibles sur une autre voie.

### **Article UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée à un système d'assainissement conforme à la réglementation.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux exigences réglementaires.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

### ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis pour les constructions nouvelles.

### **Article UG 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, une unité foncière doit disposer d'une superficie minimale de 500 m<sup>2</sup> et permettre l'inscription d'un rectangle de 9X15 mètres.

Cette règle ne s'applique ni aux extensions de constructions existantes à l'approbation du P.L.U. ni aux constructions et installations destinées aux infrastructures d'intérêt général.

Ces règles ne s'appliquent pas en UGa.

### **Article UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales et les installations seront implantées à l'alignement ou en recul.

### **Article UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront ménager, par rapport aux limites séparatives, une marge d'isolement dont la largeur sera :

Dans le cas de façades comportant des baies de pièces principales – chambres, bureau, cuisine, ... - au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.

Dans le cas d'un mur comportant des baies de pièces de service – salle de bains, ... - au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 mètres

Dans le cas d'un mur aveugle la construction sur une limite séparative latérale est autorisée.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise située entre le bâtiment principal et la limite séparative. Ce sont :

Les accès

Les perrons non clos, les débords de toitures, les corniches et les balcons dans la limite d'un mètre à partir de la façade

L'édification de bâtiments non affectés à l'habitation en limite de fond est autorisée si la hauteur mesurée au faîtage est inférieure ou égale à 2,5 mètres.

En cas de parcelle située à l'angle de deux rues, ces bâtiments pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites aboutissant aux voies.

En UGa

### **Limites Latérales**

Les constructions devront être :

- soit isolées par des marges latérales (2,50 mètres minimum),
- soit appuyées sur au moins une limite séparative.

Les vues directes de façade à limite de terrain ne pourront jamais être inférieures à 8 mètres.

L'édification de bâtiments annexes en limite de parcelle est autorisée si la hauteur mesurée au faîtage est inférieure à 2,50 mètres.

Les vues directes principales de façade à façade ne pourront jamais être inférieures à 8 mètres. Dans le cas d'un mur comportant des baies de pièces de service – salle de bains, ... - la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 mètres

Dans le cas d'un mur aveugle la construction sur une limite séparative latérale est autorisée.

### **Limites de Fond**

Les constructions devront ménager, par rapport aux limites séparatives, une marge d'isolement dont la largeur sera :

Dans le cas de façades comportant des baies de pièces principales – chambres, bureau, cuisine, ... - au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres

Dans les autres cas - au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4mètres

### **Article UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment mesurée horizontalement soit au moins égale à  $(H+H')/2$  avec un minimum de 4 mètres. H et H' sont les hauteurs respectives des deux bâtiments mesurées du sol naturel à l'égout du toit et à la verticale des points considérés.

### **Article UG 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.

En UGa, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50%

### **Article UG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage

Pour les bâtiments annexes, elle est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

La cote du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 40 cm du terrain naturel au centre du polygone bâti.

Dans le cas d'une construction située sur un terrain en pente et en contrebas de la voie, le point de référence est le centre de la façade de la construction.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur l'église Saint-Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2 représentés au plan de zonage.

Les hauteurs n'incluent pas les ouvrages de faible emprise, souches de cheminée et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, sauf précisions contraires de la ZPPAU.

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage.

### **Article UG 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

Le volume du garage (ou des annexes) devra s'harmoniser avec celui du bâtiment principal.

La couleur des constructions, installations et clôtures autorisées devra respecter le nuancier présenté en p.66 et suivantes du règlement. Toutefois, lorsque la couleur d'origine de l'enduit est le blanc, la reprise de cette couleur est possible.

#### **- Volumes**

Le volume du garage (ou des annexes) devra s'harmoniser avec celui du bâtiment principal. L'implantation des bâtiments doit respecter les orientations générales du parcellaire, sauf cas particuliers.

#### **- Façades**

Les différents murs de construction devront présenter une unité d'aspect sur toute leur hauteur. Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings) ne pourront en aucun cas rester apparents. Les enduits seront teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures seront peintes. L'aspect de surface sera de préférence du type "enduit gratté".

L'aspect bois des façades des constructions principales est interdit.

Seuls les matériaux nobles pourront rester apparents.

#### **- Façades des commerces**

Les commerces et leurs extensions devront présenter, côté voie publique, de larges surfaces vitrées.

#### **- Toitures**

Les toitures seront de forme simple et régulière de pentes et, pour le volume principal, les pentes comprises entre 30° à 45°. Les toits "à la Mansart" sont interdits.

Toutefois, en cas d'extension des constructions existantes ou de vérandas ne répondant pas aux caractéristiques décrites, les formes de toitures différentes pourront être autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les constructions environnantes.

Lucarnes : elles seront proportionnées au volume de toiture.

Il ne sera autorisé qu'un seul type de lucarne ou de outeau par pan. Celui-ci pourra toutefois être associé à des fenêtres de toit.

Fenêtres de toit : elles sont autorisées si elles sont de proportion plus haute que large et si elles respectent l'ordonnance générale des bâtiments existants ou à créer et si elles sont limitées à 2 par pan de toiture.

Souches : Les matériaux devront s'harmoniser avec ceux des murs, ou avoir l'aspect de la brique de teinte claire.

Couverture : Les couleurs seront en accord avec celles traditionnellement utilisées dans la région, elles auront l'aspect et le grain de l'ardoise, du zinc ou de la terre cuite.  
La couverture des toitures-terrasses en matériau bitumeux est interdite.

#### - Menuiseries

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

#### - Constructions annexes

Outre les prescriptions ci-dessus, les constructions annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les annexes de fortune, telles que poulaillers, clapiers, abris, sont interdites.

#### - Clôtures

\* Clôtures le long des emprises publiques

Les clôtures seront formées d'un mur maçonné surmonté d'une grille à claire-voie. La hauteur de cette clôture sera de 1,80 mètres maximum. L'aspect plastique est interdit.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, en cas de mur en pierre ou si cela est nécessaire pour s'harmoniser avec les clôtures voisines.

\* Clôtures entre parcelles mitoyennes

Les clôtures seront formées d'un grillage rigide de couleur verte qui sera doublé d'une haie vive sur une ou sur ses deux faces. La hauteur de cette clôture sera de 1,80 mètres maximum. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, en cas de mur en pierre.

Les haies seront obligatoirement choisies parmi les essences régionales.

Les portes d'accès (portillons, accès vers le garage, ...) font partie intégrante de l'ensemble de la clôture et doivent, de ce fait, s'harmoniser avec celle-ci (matériaux, hauteur, couleurs, ...) et respecter des formes simples.

#### - Divers

Les éléments existants en pierre doivent être protégés.

Les éléments comme les coffrets de réseaux, les boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, incorporés aux murs ou clôtures.

Les dispositifs énergétiques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la rue et qu'ils ont une teinte identique à celle de l'élément sur lequel ils sont fixés et qu'ils ne dépassent pas la silhouette de l'élément considéré.

Les paraboles seront tolérées à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

#### - Remblais

Ils ne seront autorisés qu'à l'arrière du volume de la construction principale et non visible de la voie.

### **Article UG 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il sera réservé pour les logements :

- 1 place par studio, 2 places au delà.

Il sera en outre, créé 1 place supplémentaire pour 5 logements collectifs.

Pour les logements de deux pièces et plus, les places peuvent être commandées (l'une dépendant de l'autre).

En ce qui concerne les autres constructions, il est exigé une place de stationnement pour :

Bureaux, laboratoires, cabinets médicaux : 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette,

Industries : 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette,

Commerces : 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Restaurants : 10 m<sup>2</sup> de salle,

Hôtels : 2 chambres,

Hôpitaux, cliniques, maison de retraite : 3 chambres ou 6 lits.

La pente des accès aux garages et parkings ne devra pas excéder 15 % avec un maximum de 5% dans les 5 premiers mètres.

Les parkings extérieurs devront être organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

### **Article UG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le terrain doit être planté d'arbres de haute tige d'une hauteur supérieure à 2m, à raison d'un sujet par 100 m<sup>2</sup> de surface de terrain libre. Les plantations d'arbres de haute tige existantes doivent être conservées au maximum.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre par 2 places.

#### Éléments remarquables

Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **Article UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé

## CHAPITRE VII

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

#### TYPOLOGIE DOMINANTE DE LA ZONE

Zone à dominante d'habitations individuelles.

Cette zone comporte deux secteurs :

UH<sub>a</sub> : secteur à dominante d'habitat pavillonnaire diffus en contact avec les zones naturelles

UH<sub>b</sub> : secteur d'habitat pavillonnaire peu dense existant

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Pour chaque article : Constructions non conformes**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les susdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

##### **Article UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### Rappels

L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration de clôture.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, toute demande d'occupation du sol sera soumise aux services de la Navigation.

Dans les zones indiquées aux plans comme "affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains", l'opportunité de prescriptions spéciales sera examinée pour toute demande de permis de construire,

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des voies classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou déplacer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

Dans les secteurs concernés par la ZPPAU, ses règles s'imposent au P.L.U. .

###### Sont Interdits

L'habitat collectif

Les constructions à usage agricole

Les constructions à agricole à usage familial

Les habitations légères de loisirs

Les parcs résidentiels de loisirs

Le stationnement des caravanes ou maisons mobiles isolées, qu'elles soient habitées ou non

Les terrains de camping

La création ou l'extension de carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

## **Article UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Les constructions à usage d'habitation à raison d'une par unité foncière.

Les constructions à usage d'activité sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations voisines (olfactive, sonore, ...) ou qu'elles n'entraîne pas un trafic incompatible avec le caractère résidentiel.

Dans toute la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles contribuent au service public ferroviaire.

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière.

Toute nouvelle construction devra s'implanter à au moins 50 mètres des lisières du massif forestier de l'Hautil.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UH 3 – ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **ACCES**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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

Tout nouvel accès sur le Quai de Seine et Quai de l'Ecluse est interdit, sauf pour les unités foncières n'ayant pas d'accès véhicules possibles sur une autre voie.

### **Article UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Toute construction doit être raccordée à un système d'assainissement conforme à la réglementation.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux exigences réglementaires.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

## ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis pour les constructions nouvelles.

### **Article UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>.

En UHa, cette superficie est portée à 2000 m<sup>2</sup>.

En UHb, elle est fixée à 1500m<sup>2</sup>.

Cette règle ne s'applique ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ni aux constructions et installations destinées aux infrastructures d'intérêt général.

### **Article UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions neuves seront édifiées de telle sorte qu'elles ménagent par rapport à l'alignement une marge de reculement de :

- 5 mètres minimum le long des voies, chemins ruraux ou sentes rurales ou à l'alignement des constructions existantes lorsque celles-ci forment un front bâti.

Cette marge n'est pas applicable dans le cas d'une extension au nu du bâtiment principal existant ou de surélévation.

Peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement :

- les accès

- les perrons non clos, les débords de toitures, les corniches et les balcons dans la limite d'un mètre à partir de la façade

Pour les parcelles d'angle, la règle s'applique à l'une ou l'autre des limites aboutissant aux voies, à condition que la construction soit réalisée en continuité avec le tissu bâti.

### **Article UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront ménager, par rapport aux limites séparatives, une marge d'isolement dont la largeur sera :

Dans le cas de façades comportant des baies de pièces principales – chambres, bureau, cuisine, ... - au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres

Dans le cas d'un mur comportant des baies de pièces de service – salle de bains, ... - au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 mètres

Dans le cas d'un mur aveugle la construction sur une limite séparative latérale est autorisée.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise située entre le bâtiment principal et la limite séparative. Ce sont :

Les accès

Les perrons non clos, les débords de toitures, les corniches et les balcons dans la limite d'un mètre à partir de la façade

L'édification de bâtiments non affectés à l'habitation en limite de fond est autorisée si la hauteur mesurée au faîtage est inférieure ou égale à 2,5 mètres.

En cas de parcelle située à l'angle de deux rues, ces bâtiments pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites aboutissant aux voies.

#### **Article UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non fixé

#### **Article UH 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra pas dépasser 200 m<sup>2</sup>.

Les constructions à usage d'équipement ne sont pas soumises à cette règle.

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.

#### **Article UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments annexes, elle est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

La cote du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 40 cm du terrain naturel au centre du polygone bâti.

Dans le cas d'une construction située sur un terrain en pente et en contrebas de la voie, le point de référence est le centre de la façade de la construction.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur la forêt de Saint-Germain depuis le cône de vue n°1 représentés au plan de zonage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur l'église Saint-Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2 représentés au plan de zonage.

Les hauteurs n'incluent pas les ouvrages de faible emprise, souches de cheminée et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, sauf précisions contraires de la ZPPAU.

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage.

#### **Article UH 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

La couleur des constructions, installations et clôtures autorisées devra respecter le nuancier présenté en p.66 et suivantes du règlement. Toutefois, lorsque la couleur d'origine de l'enduit est le blanc, la reprise de cette couleur est possible.

#### - Volumes

Le volume du garage (ou des annexes) devra s'harmoniser avec celui du bâtiment principal.

Les annexes seront en harmonie avec le volume principal.

L'implantation des bâtiments doit respecter les orientations générales du parcellaire, sauf cas particuliers.

#### - Façades

Les différents murs de construction devront présenter une unité d'aspect sur toute leur hauteur. Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings) ne pourront en aucun cas rester apparents. Les enduits seront teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures seront peintes. L'aspect de surface sera de préférence du type "enduit gratté".

Seuls les matériaux nobles pourront rester apparents.

L'aspect bois des façades des constructions principales est interdit.

#### - Façades des commerces

Les commerces et leurs extensions devront présenter, côté voie publique, de larges surfaces vitrées.

#### - Toitures

Les toitures seront de forme simple et régulière de pentes et, pour le volume principal, les pentes comprises entre 30° à 45°. Les toits "à la Mansart" sont interdits.

Toutefois, en cas d'extension des constructions existantes ou de vérandas ne répondant pas aux caractéristiques décrites, les formes de toitures différentes pourront être autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les constructions environnantes.

Lucarnes : elles seront proportionnées au volume de toiture.

Il ne sera autorisé qu'un seul type de lucarne ou de outeau par pan. Celui-ci pourra toutefois être associé à des fenêtres de toit.

Fenêtres de toit : elles sont autorisées si elles sont de proportion plus haute que large et si elles respectent l'ordonnance générale des bâtiments existants ou à créer et si elles sont limitées à 2 par pan de toiture.

Souches : Les matériaux devront s'harmoniser avec ceux des murs, ou avoir l'aspect de la brique de teinte claire.

Couverture : Les couleurs seront en accord avec celles traditionnellement utilisées dans la région, elles auront l'aspect et le grain de l'ardoise, du zinc ou de la terre cuite.

La couverture des toitures-terrasses en matériau bitumeux est interdite.

#### - Menuiseries

Pour les constructions existantes, les proportions et modénatures de menuiseries devront être traitées en harmonie avec les proportions et modénatures traditionnelles du style architectural de la construction.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

#### - Constructions annexes

Outre les prescriptions ci-dessus, les constructions annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les annexes de fortune, telles que poulaillers, clapiers, abris, sont interdites.

#### - Clôtures

##### \* Clôtures le long des emprises publiques

Les clôtures seront formées d'un mur maçonné surmonté d'une grille à claire-voie. La hauteur de cette clôture sera de 1,80 mètres maximum. L'aspect plastique est interdit.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, en cas de mur en pierre ou si cela est nécessaire pour s'harmoniser avec les clôtures voisines.

##### \* Clôtures entre parcelles mitoyennes

Les clôtures seront formées d'un grillage rigide de couleur verte qui sera doublé d'une haie vive sur une ou sur ses deux faces. La hauteur de cette clôture sera de 1,80 mètres maximum. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, en cas de mur en pierre.

Les haies seront obligatoirement choisies parmi les essences régionales.

Les portes d'accès (portillons, accès vers le garage, ...) font partie intégrante de l'ensemble de la clôture et doivent, de ce fait, s'harmoniser avec celle-ci (matériaux, hauteur, couleurs, ...) et respecter des formes simples.

#### - Divers

Les éléments existants en pierre doivent être protégés.

Les éléments comme les coffrets de réseaux, les boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, incorporés aux murs ou clôtures.

Les dispositifs énergétiques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la rue et qu'ils ont une teinte identique à celle de l'élément sur lequel ils sont fixés et qu'ils ne dépassent pas la silhouette de l'élément considéré.

Les paraboles seront tolérées à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

#### - Remblais

Ils ne seront autorisés qu'à l'arrière du volume de la construction principale et non visible de la voie.

### **Article UH 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il sera réservé pour les logements :

- 1 place par studio, 2 places au delà.

Pour les logements de deux pièces et plus, les places peuvent être commandées (l'une dépendant de l'autre).

En ce qui concerne les autres constructions, il est exigé une place de stationnement pour :

- Bureaux, laboratoires, cabinets médicaux : 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette,
- Industries : 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette,
- Commerces : 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Restaurants : 10 m<sup>2</sup> de salle,
- Hôtels : 2 chambres,
- Hôpitaux, cliniques, maison de retraite : 3 chambres ou 6 lits.

La pente des accès aux garages et parkings ne devra pas excéder 15 % avec un maximum de 5% dans les 5 premiers mètres.

Les parkings extérieurs devront être organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

### **Article UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le terrain doit être planté d'arbres de haute tige d'une hauteur supérieure à 2m, à raison d'un sujet par 100 m<sup>2</sup> de surface de terrain libre. Les plantations d'arbres de haute tige existantes doivent être conservées au maximum.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre par 2 places.

#### Éléments remarquables

Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé

## CHAPITRE VIII

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

#### TYPOLOGIE DOMINANTE DE LA ZONE

Zone correspondant en règle générale aux activités industrielles, commerciales ou artisanales.

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Pour chaque article : Constructions non conformes**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les susdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

##### **Article UJ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### Rappels

L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration de clôture et d'un arrêté d'alignement.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, toute demande d'occupation du sol sera soumise aux services de la Navigation.

Dans les secteurs concernés par la ZPPAU, ses règles s'imposent au P.L.U. .

###### Sont interdites :

- Les équipements collectifs, sauf ceux nécessaires au fonctionnement d'une zone d'activités
- Les hôtels et les résidences hôtelières,
- Les caravanes isolées,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à agricole à usage familial,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- Les casses auto,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes
  - les aires de jeux et de sport
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités, sauf pour les garages automobiles,
  - les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

## **Article UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Les constructions destinées

- au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés dans la zone, si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 100m<sup>2</sup> et si le logement est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.

Les extensions des constructions à usage d'habitat existant avant la date d'approbation du P.L.U. .

Les installations et travaux divers suivants :

- les constructions et installations destinées au stationnement des véhicules si elles sont directement liées à l'activité présente dans la zone.

Dans toute la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles contribuent au service public ferroviaire.

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UJ 3 – ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **ACCES**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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

### **Article UJ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires.

#### **Autres réseaux**

Dans le cas d'ensembles de constructions et de lotissements, les câbles et branchements aux réseaux publics d'électricité basse tension, de téléphone et de télévision doivent être obligatoirement enterrés, à moins de contre-indications techniques impératives.

#### **Article UJ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **Article UJ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou en recul.

#### **Article UJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

En cas de limite avec un secteur à vocation principales d'habitations, la distance est portée à deux fois la hauteur du bâtiment à usage d'activité.

Les constructions et installations d'infrastructures pourront s'implanter en limite ou en recul.

#### **Article UJ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non fixé

#### **Article UJ 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.

#### **Article UJ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

La cote du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 40 cm du naturel au centre du polygone bâti.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur la forêt de Saint-Germain depuis le cône de vue n°1 représentés au plan de zonage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur l'église Saint-Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2 représentés au plan de zonage.

Les hauteurs n'incluent pas les ouvrages de faible emprise, souches de cheminée et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, sauf précisions contraires de la ZPPAU.

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage.

## **Article UJ 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

La couleur des constructions, installations et clôtures autorisées devra respecter le nuancier présenté en p.66 et suivantes du règlement. Toutefois, lorsque la couleur d'origine de l'enduit est le blanc, la reprise de cette couleur est possible.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings) ne pourront en aucun cas rester apparents.

L'implantation des bâtiments doit respecter les orientations générales du parcellaire.

### **- Volumes**

Le volume du garage (ou des annexes) devra s'harmoniser avec celui du bâtiment principal.

Les annexes seront en harmonie avec le volume principal.

L'implantation des bâtiments doit respecter les orientations générales du parcellaire, sauf cas particuliers.

### **- Remblais**

Ils ne seront autorisés que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public et uniquement pour les constructions à usage d'activités.

### **\* Et pour les constructions à usage d'habitation**

#### **- Façades**

Les différents murs de construction devront présenter une unité d'aspect sur toute leur hauteur. Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings) ne pourront en aucun cas rester apparents. Les enduits seront teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures seront peintes. L'aspect de surface sera de préférence du type "enduit gratté".

L'aspect bois des façades des constructions principales est interdit.

Seuls les matériaux nobles pourront rester apparents.

#### **- Toitures**

Les toitures seront de forme simple et régulière de pentes et, pour le volume principal, les pentes comprises entre 30° à 45°. Les toits "à la Mansart" sont interdits.

Toutefois, en cas d'extension des constructions existantes ou de vérandas ne répondant pas aux caractéristiques décrites, les formes de toitures différentes pourront être autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les constructions similaires environnantes.

Lucarnes : elles seront proportionnées au volume de toiture.

Il ne sera autorisé qu'un seul type de lucarne ou de outeau par pan. Celui-ci pourra toutefois être associé à des fenêtres de toit.

Fenêtres de toit : elles sont autorisées si elles sont de proportion plus haute que large et si elles respectent l'ordonnance générale des bâtiments existants ou à créer et si elles sont limitées à 2 par pan de toiture.

Souches : Les matériaux devront s'harmoniser avec ceux des murs, ou avoir l'aspect de la brique de teinte claire.

Couverture : Les couleurs seront en accord avec celles traditionnellement utilisées dans la région, elles auront l'aspect et le grain de la terre cuite.

La couverture des toitures-terrasses en matériau bitumeux est interdite.

- Menuiseries

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

- Constructions annexes

Outre les prescriptions ci-dessus, les constructions annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les annexes de fortune, telles que poulaillers, clapiers, abris, sont interdites.

- Divers

Les éléments existants en pierre doivent être protégés.

Les éléments comme les coffrets de réseaux, les boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, incorporés aux murs ou clôtures.

Les dispositifs énergétiques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la rue et qu'ils ont une teinte identique à celle de l'élément sur lequel ils sont fixés et qu'ils ne dépassent pas la silhouette de l'élément considéré.

Les paraboles seront tolérées à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

**Article UJ 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques (y compris le stationnement des véhicules des employés, usagers, clients ou visiteurs).

Il est exigé une place de stationnement pour :

Bureaux, laboratoires, cabinets médicaux : 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette,

Industries : 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette,

Commerces : 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Logements : 2 places par logement.

Nota : En cas de programme mixte, ces surfaces sont à cumuler.

Toutes dispositions devront être prises afin de réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, afin que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

**Article UJ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être entretenues et maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées et convenablement entretenues à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

En outre, les marges d'isolement prévues à l'article UJ 7 entre la zone d'activités et les secteurs d'habitat, doivent être plantées d'une haie vive suffisamment dense pour former un écran visuel et accompagnées d'une bande engazonnée d'une largeur minimum de 4 mètres.

Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation seront réalisées autour des zones de stockage de matériels, matériaux, produits finis,... et autour des aires de stationnement supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m<sup>2</sup> et 50 mètres de longueur par des haies similaires.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UJ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé

# 3

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE I

#### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

##### TYPOLOGIE DOMINANTE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées à recevoir les extensions de l'agglomération sous forme d'une modification, d'une révision de PLU.

##### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

###### **Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Rappels

L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration de clôture et d'un arrêté d'alignement.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

###### **Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Ne sont admises que :

Les constructions et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U. , dans la limite de 25 m<sup>2</sup>.

##### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

###### **Article AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Non fixé

###### **Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non fixé

###### **Article AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non fixé

###### **Article AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

###### **Article AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter en limites ou en recul.

**Article AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non fixé

**Article AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non fixé

**Article AU 10 – Hauteur des constructions**

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur la forêt de Saint-Germain depuis le cône de vue n°1 représentés au plan de zonage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur l'église Saint-Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2 représentés au plan de zonage.

**Article AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Non fixé

**Article AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non fixé

**Article AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non fixé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**Article AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUD

#### TYPOLOGIE DOMINANTE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir une extension de l'urbanisation dans le cadre d'un plan d'ensemble doit être protégée d'une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement.

Son équipement n'est pas envisagé par la commune.

Le sigle inscrit au document graphique fait apparaître la zone urbaine prévue.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article AUD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage agricole

Les constructions à agricole à usage familial

Les habitations légères de loisirs

Les parcs résidentiels de loisirs

Le stationnement des caravanes ou maisons mobiles isolées, qu'elles soient habitées ou non

Les terrains de camping

La création ou l'extension de carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les garages collectifs de caravanes

- les parcs d'attraction

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

- les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

##### **Article AUD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol de la zone UD.

La réalisation d'une opération est autorisée à condition que l'ensemble des réseaux assurant la viabilité et la sécurité de la dite opération soit réalisé ou en cours de réalisation.

Toute réalisation doit constituer une opération d'ensemble concernant au moins un tiers de la zone concernée.

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière.

#### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article AUD 3 - ACCES ET VOIRIE**

Se reporter au règlement de la zone UD.

##### **Article AUD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter au règlement de la zone UD.

**Article AUD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Se reporter au règlement de la zone UD.

**Article AUD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se reporter au règlement de la zone UD.

**Article AUD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Se reporter au règlement de la zone UD.

**Article AUD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Se reporter au règlement de la zone UD.

**Article AUD 9 - EMPRISE AU SOL**

Se reporter au règlement de la zone UD.

**Article AUD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter au règlement de la zone UD.

**Article AUD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au règlement de la zone UD.

**Article AUD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Se reporter au règlement de la zone UD.

**Article AUD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Se reporter au règlement de la zone UD.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

**Article AUD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Se reporter au règlement de la zone UD.

## CHAPITRE III

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUJ

#### TYPLOGIE DOMINANTE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir une extension de l'urbanisation dans le cadre d'un plan d'ensemble doit être protégée d'une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement.

Son équipement n'est pas envisagé par la commune.

Le sigle inscrit au document graphique fait apparaître la zone urbaine prévue.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article AUJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les équipements collectifs, sauf ceux nécessaires au fonctionnement d'une zone d'activités

Les hôtels et les résidences hôtelières,

Les caravanes isolées,

Les constructions à usage agricole,

Les constructions à agricole à usage familial,

Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,

Les habitations légères de loisirs,

Les parcs résidentiels de loisirs,

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,

Les casses auto,

Les constructions et installations agricoles,

Les installations et travaux divers suivants :

- les garages collectifs de caravanes

- les aires de jeux et de sport

- les parcs d'attraction

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités, sauf pour les garages automobiles,

- les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

##### **Article AUJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol de la zone UJ.

La réalisation d'une opération est autorisée à condition que l'ensemble des réseaux assurant la viabilité et la sécurité de la dite opération soit réalisé ou en cours de réalisation.

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUJ 3 - ACCES ET VOIRIE**

Se reporter au règlement de la zone UJ.

### **Article AUJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter au règlement de la zone UJ.

### **Article AUJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Se reporter au règlement de la zone UJ.

### **Article AUJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se reporter au règlement de la zone UJ.

### **Article AUJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Se reporter au règlement de la zone UJ.

### **Article AUJ 9 - EMPRISE AU SOL**

Se reporter au règlement de la zone UJ.

### **Article AUJ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter au règlement de la zone UJ.

### **Article AUJ 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au règlement de la zone UJ.

### **Article AUJ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Se reporter au règlement de la zone UJ.

**Article AUJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Se reporter au règlement de la zone UJ.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

**Article AUJ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Se reporter au règlement de la zone UJ.

# 4

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE I

#### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

##### TYPLOGIE DOMINANTE DE LA ZONE

C'est une zone naturelle non équipée faisant partie d'un site naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui le composent. Elle est en partie incluse dans la ZPPAUP.

Elle comporte deux secteurs :

- Na où des activités hippiques ou de ferme pédagogique peuvent s'implanter,
- Nb où les activités de loisirs ainsi que celles liées au fleuve peuvent s'implanter.

##### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Pour chaque article : Constructions non conformes**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les susdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

##### **Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Rappels

L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration de clôture.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, toute demande d'occupation du sol sera soumise aux services de la Navigation.

Dans les zones indiquées aux plans comme "affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains", l'opportunité de prescriptions spéciales sera examinée pour toute demande de permis de construire,

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des voies classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou déplacer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

Dans les secteurs concernés par la ZPPAU, ses règles s'imposent au P.L.U. .

### Sont interdits

Sont interdites toutes constructions et installations non citées à l'article N 2.

## **Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Sont autorisés :

- Les travaux d'amélioration, de confortation, d'extension et l'agrandissement des constructions existantes à la date du P.L.U. dans la limite de 20% de la surface brute, sans dépasser 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - La réaffectation des constructions existantes, vers les destinations suivantes : tourisme, loisirs, équipement ouvert au public ou agriculture,
  - La création d'un logement de gardien, à condition qu'il soit intégrés aux volumes existants.
  - Les constructions et installations liées à l'exploitation de la forêt, Les constructions et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- En outre, sont autorisés, uniquement en Na les extensions et constructions nouvelles à condition qu'elles soient directement liées aux activités hippiques et à leur fonctionnement ou à une ferme pédagogique.

En Nb sont autorisés uniquement les activités de loisirs et de restauration, les équipements, le gardiennage ainsi que les activités directement liées au fleuve.  
Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière.

Toute nouvelle construction devra s'implanter à au moins 50 mètres des lisières du massif forestier de l'Hautil.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **ACCES**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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

### **Article N 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un dispositif de traitement individuel conforme à la législation en cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux si aucun raccordement n'est envisageable.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction nouvelle devra disposer d'un système de récupération des eaux pluviales.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

## ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION

Les lignes de distribution d'énergie électrique et de communications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

### **Article N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions neuves seront édifiées à l'alignement ou en recul.

Dans le secteur Na, les constructions neuves seront édifiées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies communales.

### **Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions neuves seront édifiées en limite ou en recul.

### **Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non fixé

### **Article N 9 – EMPRISE AU SOL**

Non fixé, sauf en Na :

L'emprise au sol des constructions neuves est limitée à 20% de celle des bâtiments existant à la date d'approbation du P.L.U. ..

Par ailleurs, aucun bâtiment neuf ne peut dépasser 100m<sup>2</sup> d'emprise.

### **Article N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En Na aucun bâtiment neuf ne peut dépasser 4,5 mètres au faîtage.

En Nb aucun bâtiment neuf ne peut dépasser 11 mètres au faîtage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur la forêt de Saint-Germain depuis le cône de vue n°1 représentés au plan de zonage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur l'église Saint-Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2 représentés au plan de zonage.

Les hauteurs n'incluent pas les ouvrages de faible emprise, souches de cheminée et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, sauf précisions contraires de la ZPPAU.

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage.

#### **Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

Les extensions des constructions existantes ou les constructions nouvelles devront respecter les règles de la ZPPAUP.

La couleur des constructions, installations et clôtures autorisées devra respecter le nuancier présenté en p.66 et suivantes du règlement. Toutefois, lorsque la couleur d'origine de l'enduit est le blanc, la reprise de cette couleur est possible.

#### **Dispositifs divers**

Les dispositifs énergétiques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la rue et qu'ils ont une teinte identique à celle de l'élément sur lequel ils sont fixés et qu'ils ne dépassent pas la silhouette de l'élément considéré.

Les paraboles seront tolérées à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

#### **Article N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En Na, il est exigé une place par box à chevaux.

Les parkings devront être organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

#### **Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **Éléments remarquables**

Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé

## NUANCIER DE RÉFÉRENCE

N.B. : Pour obtenir les couleurs exactes, prière de se référer au nuancier original disponible en mairie d'Andrézy



# ANDRESY

## LA PALETTE GENERALE : LES COULEURS DE FACADE

Murs, encadrements, soubassements et toutes autres parties maçonnées.

Les ocres jaunes	Les ocres orangées	Les ocres roses	Les ocres brunes	Les neutres
M 1	M 6	M 11	M 16	M 21
M 2	M 7	M 12	M 17	M 22
M 3	M 8	M 13	M 18	M 23
M 4	M 9	M 14	M 19	M 24
M 5	M 10	M 15	M 20	M 25

Ligne 1	Ligne 2	Ligne 3	Ligne 4	Ligne 5
Facades Encadrements	Facades Encadrements Soubassements	Facades Encadrements Soubassements	Facades Encadrements Soubassements	Facades Encadrements Soubassements

La palette des couleurs de façade comprend 25 tons décomposés en 5 familles de couleurs représentant les harmonies dominantes diagnostiquées sur le site, c'est à dire des couleurs ocres, grisées mais colorées.

Cette palette complète et intègre des teintes relevées sur place lors du diagnostic.

Toutes les couleurs ont été créées pour cohabiter entre elles.

Cette palette comprend ( M = Mur ) :

- les ocres jaunes : de M1 à M5
- les ocres orangées : de M6 à M10
- les ocres roses : de M11 à M15
- les ocres brunes : de M16 à M20
- les neutres : de M21 à M25.

Chaque famille de couleurs est déclinée dans des degrés de luminosité décroissante, ce qui facilite le choix d'associations de couleurs à partir d'une même famille et garantit la qualité chromatique. Il est également possible de sélectionner des teintes dans des familles de couleurs différentes, mais il est préférable de rester dans des univers de couleurs proches.

La palette s'utilise de la façon suivante :

- Les 5 tons les plus clairs, ligne 1 : façades et encadrements.
- Les 15 tons intermédiaires, lignes 2, 3, 4 : façades, encadrements et soubassements.
- Les 5 tons les plus foncés, ligne 5 : soubassements.

Cette palette a été étudiée afin qu'elle s'harmonise avec les différents matériaux diagnostiqués à Andrézy : meulière, briques, pierres et toitures.

- Toutes les couleurs doivent être jugées à la lumière extérieure.



ANDRESY

## LA PALETTE DES COULEURS PONCTUELLES

Fenêtres, volets, portes, portails et ferronneries (grilles, garde-corps ....)

LES TEINTES CLAIRES : fenêtres et volets.



LES DEMI-TEINTES : volets, portes, portails et ferronneries (grille, garde-corps....)



LES TEINTES FONCÉES : portes, portails et ferronneries (grille, garde-corps....)



## ANNEXE AU NUANCIER DE RÉFÉRENCE

**Page 63 : Harmoniser les couleurs d'une façade**

**Page 64 : Exemples d'association de couleurs**

**Page 65 : Visualisation schématique d'associations de couleurs**

**Page 66 : Visualisation schématique d'associations de couleurs**

**Page 67 : Visualisation schématique d'associations de couleurs et de matériaux**

## HARMONISER LES COULEURS D'UNE FACADE

- Choisir une couleur
- Comment associer les couleurs d'une façade.

### Choisir une couleur.

Une couleur est un élément de l'environnement rarement isolée dans le paysage.

Avant de se lancer dans le choix souvent difficile d'une couleur ou d'un matériau, il est essentiel de prendre en compte les observations suivantes :

- La situation du bâti : urbain ou plus « rural » ...
- L'environnement général : centre ville, zone pavillonnaire, ensembles collectifs ...
- L'environnement immédiat : rue commerçante, place ...
- La proximité des autres bâtiments : collectif, édifice religieux ...
- L'environnement végétal.

Mais aussi, il est important de connaître :

- L'orientation du bâti et la lumière : la même couleur paraîtra plus claire sur une surface orientée plein sud.
- La surface, structure et texture, du revêtement de la façade à traiter : une surface lisse réfléchira la lumière et aura tendance à éclaircir la couleur ; à contrario, une surface structurée aura tendance à la foncer.
- La diversité des matériaux qui composent la façade : par exemple le toit, qui a un impact coloré important dans la lisibilité d'une façade.

L'observation attentive de ces éléments aidera à aborder le choix des couleurs de l'édifice.

### Comment associer les couleurs d'une façade.

L'harmonie des couleurs dépend :

- du choix des tonalités : la qualité pigmentaire,
- du choix des valeurs : degré de luminosité,
- de la proportion des éléments à mettre en couleur.

### Les harmonies.

#### 1. Le camaïeu.

Le camaïeu est une harmonie utilisant différentes nuances de la même couleur de base.

Exemple A : un camaïeu défini dans la famille des ocres jaunes

Exemple B : un camaïeu défini dans la famille des neutres.

#### 2. Le contraste de valeur...clair/foncé.

C'est le résultat de l'association d'une couleur claire et d'une couleur foncée.

Exemple C et D : sur les mêmes couleurs de murs, M8 et M10, l'appréhension

de l'harmonie est différente selon que le contraste du carré central est clair ou foncé.

#### 3. Le contraste de couleur...chaud/froid.

C'est le résultat de l'association d'une couleur chaude ( rouge, jaune...) et d'une couleur froide ( vert, bleu...)

Dans le cadre de l'harmonie d'une façade à Andréley, ce contraste s'obtient par le choix de la couleur porcelaine.

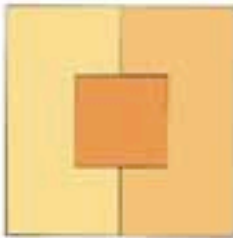
Exemple E et F : la couleur verte vient en contraste froid sur les tons chauds ocres M3 et M5, et le gris froid P13 contraste sur une harmonie claire de tons ocres roses et bruns.



## ANDRELEY

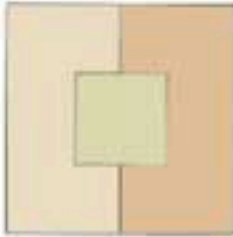
### Exemples de camaïeux

A : Les ocres jaunes



M3 + P10 + M4

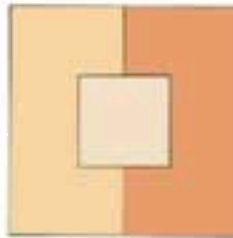
B : Les neutres



M22 + P8 + M26

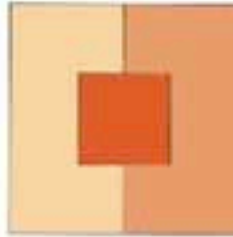
Exemples de contrastes de valeur : clair/foncé sur des couleurs de fond identiques.

Exemple C



M8 + P3 + M10

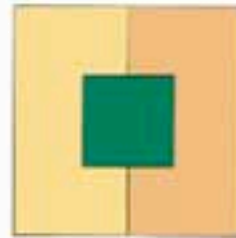
Exemple D



M8 + P9 + M10

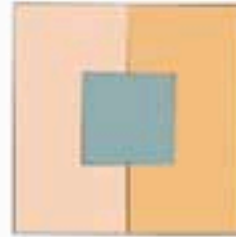
Exemples de contrastes de couleur : chaud/froid

Exemple E



M3 + P24 + M9

Exemple F



M3 + P13 + M9



### EXEMPLES D'ASSOCIATIONS DE COULEURS.

L'ensemble de ces exemples schématiques d'associations de couleurs a pour but de guider l'utilisateur du nuancier dans sa recherche d'harmonie.

Chaque famille de couleurs issue de la palette générale des façades, sera déclinée de trois façons :

- une harmonie en camaïeu
- une harmonie avec un contraste
- une harmonie libre, c'est à dire une harmonie associant des couleurs de murs issues de familles de couleurs différentes.

Cette dernière visualisation est possible dans chaque famille de couleurs à condition de faire son choix dans un univers de teintes assez proches. Par exemple :

- les ocres orangées avec les ocres roses
- les ocres brunes avec les neutres
- les ocres jaunes avec les ocres orangées.

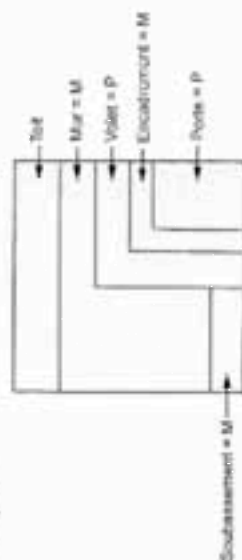
Des exemples schématiques d'associations de couleurs et de matériaux seront visualisés.

Ils concernent des visualisations de :

- brique jaune + couleurs
- brique rouge + couleurs
- pierre meulière jaune + couleurs
- pierre meulière rouge + couleurs

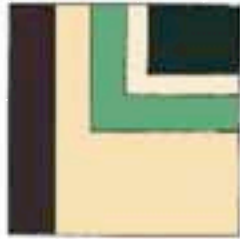
Toutes les teintes sont issues du nuancier créé pour Andrésy.

Schéma explicatif visualisant les différents supports de couleur d'une façade :





Harmonie libre



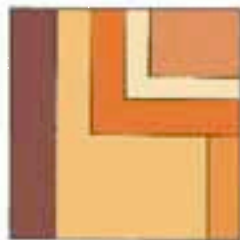
M2 + P15 + M16 + P32

Harmonie contrastée



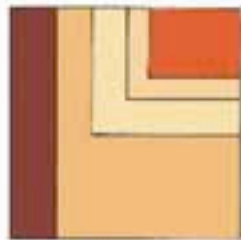
M3 + P6 + M1 + P14

Harmonie en camaïeu

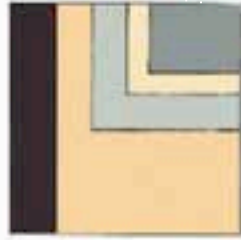


M4 + M5 + P9 + M2 + P17

LES OCRES ORANGEES



M9 + P1 + M8 + P18

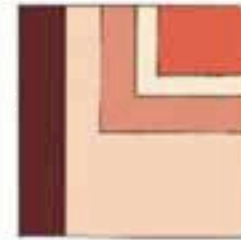


M8 + P5 + M6 + P21

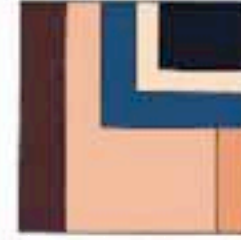


M6 + M18 + P17 + M16 + P40

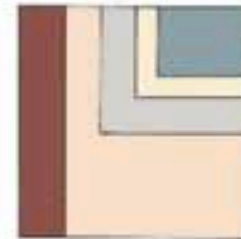
LES OCRES ROSES



M13 + P20 + M11 + P11



M14 + M15 + P30 + M12 + P38



M12 + P4 + M16 + P12



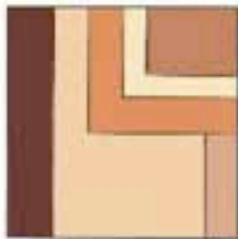


# ANDRESY

## VISUALISATIONS SCHEMATIQUES

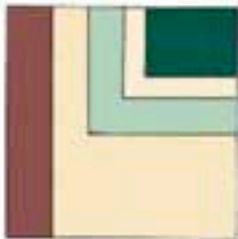
### LES OCRES BRUNES

Harmonie en camaïeu



M18 + M20 + P17 + M17 + P25

Harmonie contrastée



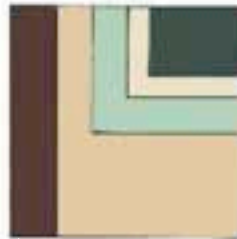
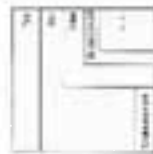
M17 + P6 + M16 + P23

Harmonie libre

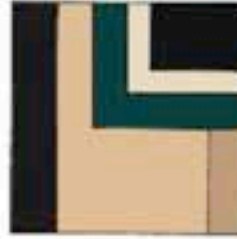


M19 + P9 + M22 + P40

### LES NEUTRES



M23 + P6 + M21 + P29



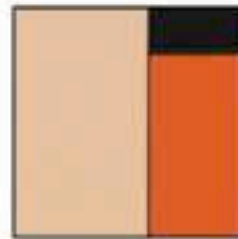
M24 + M25 + P31 + M22 + P37



M22 + P5 + M16 + P20

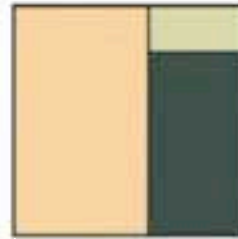
### EXEMPLES SCHEMATIQUES D'ASSOCIATIONS DE COULEURS SUR DES DEVANTURES COMMERCIALES

Harmonie avec un mur ocre brun



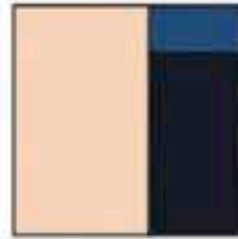
M19 + P34 + P40

Harmonie avec un mur ocre orangé



M8 + P29 + P8

Harmonie avec un mur ocre rose



M13 + P38 + P30



ANDRESY

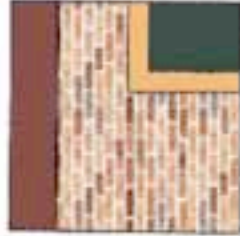
BRIQUE BEIGE + COULEURS

Harmonie en camaïeu



M19 + P34

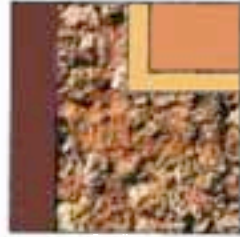
Harmonie contrastée



M9 + P29

MEULIERE JAUNE + COULEURS

Harmonie en camaïeu



M4 + P17

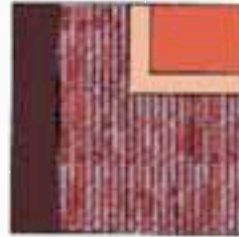
Harmonie contrastée



M17 + P32

BRIQUE ROUGE + COULEURS

Harmonie en camaïeu



M14 + P11

Harmonie contrastée



M13 + P28

MEULIERE ROUGE + COULEURS

Harmonie en camaïeu



M15 + P26

Harmonie contrastée



M12 + P23