

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Aubin-Epinay, il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

## 1 Les documents graphiques

### 1.1 Nomenclature des documents graphiques

#### *PLANS GENERAUX*

Pièce 5	Plan de délimitation de zone	éch : 1/5000 <sup>ème</sup> ensemble de la commune
Pièce 6	Plan de délimitation de zone	éch : 1/2000 <sup>ème</sup> partie centrale

### 1.2 Contenu des documents graphiques

Les deux plans généraux de délimitation en zones couvrent l'ensemble de la commune. Ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillés au chapitre II du présent règlement.

### 1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- en zones **U**rbaines, zones **U**,
- en zones **A** Urbaniser, zones **AU**,
- en zones **A**gricoles, zones **A**,
- en zones **N**aturelles et forestière, zones **N**.

**Les zones urbaines** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U**, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre II du présent document et comprennent :

- La zone UC
- La zone UP
- La zone UH

**Les zones à urbaniser** (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre **AU** suivi par une lettre. Elles sont regroupées au titre III du présent document. Elles comprennent :

- La zone AUC
- La zone AUP
- La zone AUH
- La zone AUL

**La zone agricole** est repérée sur les documents graphiques par la lettre **A**. Son règlement spécifique figure au titre IV du présent document.

**Les zones naturelles** sont repérées sur les documents graphiques par la lettre **N** et **NH**. Son règlement spécifique figure titre IV du présent document.

## 2 Le règlement écrit

Le règlement écrit, énonce aux titres II, III et IV du chapitre I les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncés aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé (chapitre I), et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique (chapitre II).

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

### 2.1 Dispositions applicables à chacune des zones

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon les 14 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdit
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### 2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

- les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés ;
- les espaces publics et/ou paysagers à protéger ;
- les mares à protéger ;
- le tracé des sentes piétonnes à conserver ou à créer ;
- le tracé des voies cyclables à créer ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements, dans le respect de l'objectif de mixité sociale ;
- les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- les zones non aedificandi ;
- les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- le secteur de limitation de la construction ;
- les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines ;

- les secteurs de risques naturels liés aux inondations ;
- les secteurs de risques naturels liés aux axes de ruissellement ;
- les secteurs liés aux champs d'expansion des crues.

## 2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :

### 2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R.111-14-2 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### 2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.