

F.H.R.

Etudes et Réalisations d'Urbanisme

Rue de Lignières
80500 Guerbigny

Téléphone : 03 22 37 09 86

Fax : 03 22 37 09 87

E-mail : FHR@wanadoo.fr



Département de la Seine-Maritime
Communauté de Communes Caux-Vallée de Seine

COMMUNE DE SAINT-WANDRILLE-RANÇON

PLAN LOCAL D'URBANISME

*P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 22 Février 2013*

5

REGLEMENT



15 FEVRIER 2013

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONE

Page 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre I : Zone U, comprenant les secteurs Ua, Uab, Ub et Uh Page 7
- Chapitre II : Zone Ue Page 17

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- Chapitre III : Zone 1 AU Page 25
- Chapitre IV : Zone 1 AUe Page 32

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- Chapitre V : Zone A, comprenant les secteurs Aeb et Ah Page 39
- Chapitre VI : Zone N,
comprenant les secteurs Neb, Nh, Ns et NI Page 50

ANNEXE - LISTE DES ESSENCES LOCALES CONSEILLEES POUR LA PLANTATION DE HAIES

Page 61

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONE

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-WANDRILLE-RANCON.

ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

I – Le Code de l'Urbanisme

II – Autres législations et réglementations

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Le Code Rural,
- 3) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement.
- 4) La réglementation sur les Installations Classées.
- 5) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 6) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».
- 7) Le règlement opérationnel du service départemental incendie et secours de Seine-Maritime
- 8) Le S.D.A.G.E.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et agricoles

- 1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**, ce sont

La zone urbaine U comprenant :

- un **secteur Ua** mixte du centre urbain ancien,

- un **secteur Uab** de mise en valeur du site de l'abbaye,
- un **secteur Ub** d'extension urbaine,
- un **secteur Uh** des hameaux.

La **zone Ue**, destinée aux activités artisanales, industrielles et portuaires.

- 2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**, ce sont :

- **zone 1 AU**, zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.
- **zone 1 AUe**, zone d'urbanisation future à vocation d'activités artisanales, industrielles et portuaires.

- 3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole, comprenant :

- o un secteur Aeb d'activités artisanales et commerciales,
- o un secteur Ah d'habitat,

- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant :

- o un secteur Neb d'activités artisanales et commerciales,
- o un secteur Nh d'habitat,
- o un secteur Ns d'exploitation de la sablière,
- o un secteur NI des sports et loisirs.

II – Les documents graphiques font apparaître

- 1) Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan,
- 2) Les haies remarquables repérées au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme, à protéger ou mettre en valeur,
- 3) Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme,
- 4) Les secteurs soumis au(x) risque(s) vides et indices de vides,
- 5) Les secteurs soumis au risque inondation,
- 6) Les secteurs soumis au risque de ruissellement,
- 7) Les secteurs soumis au risque technologique,
- 8) Les emplacements réservés.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat, de commerces et d'équipements.

La zone U comprend les secteurs suivants :

- Ua du centre urbain ancien,
- Uab de mise en valeur du site de l'abbaye,
- Ub d'extension urbaine,
- Uh des hameaux.

L'ensemble des règles édictées sont valables après division.

ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole, y compris les bâtiments et installations d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les puits et forages,
- Les sous-sols et les garages enterrés,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

Dans le secteur Uab sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article U02.

Vides et indices de vides :

Dans les secteurs où la présence de vides est suspectée et indiquée au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article U 02 sont interdits en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Inondations :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation indiqués au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article U 02 sont interdits.

Risque de ruissellement :

Dans les zones d'expansion de ruissellement indiquées au plan de zonage, tous les modes

d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article U 02 sont interdits.

ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs, sont autorisés.

Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies sont autorisés.

Dans le secteur Uab :

Ne sont autorisés que les constructions et aménagements nécessaires à l'activité monastique de l'abbaye et aux activités qui lui sont liées, ainsi qu'à leur mise en valeur.

Vides et indices de vides :

Dans les secteurs où la présence de vides est suspectée et indiquée au plan de zonage, seules sont autorisées :

- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de vérifier ou de supprimer les risques,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol,
- La réhabilitation des bâtiments existants,
- La construction d'annexes non jointives de faible importance,
- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est tolérée dans la mesure où elle participe à l'amélioration du confort des habitations, dans la limite de 20m² d'emprise au sol, et sous réserve de ne pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logement.

Inondations :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, seules sont autorisées :

- les extensions mesurées sous réserve que le niveau habitable soit situé 50 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues,
- les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation.

Risque de ruissellement :

Dans les zones d'expansion de ruissellement indiquées au plan de zonage, seules sont autorisés :

- les clôtures en grillage ou haie bocagère sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20m² tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - . leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;

- . ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation,
- . ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation par ruissellement, et sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - . l'implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;
 - . la construction fait l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation,
 - . la construction n'aggrave pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes,
- Les extensions mesurées sous réserve qu'elles n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes,
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.

Concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les changements de destination et les extensions limitées sont possibles.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ,
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine,
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

Sauf contraintes techniques particulières, les accès devront être traités sous forme d'entrées charretières végétalisées (entrées en recul de 5 mètres minimum de l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule hors chaussée avec ouverture de portail autre que vers l'extérieur).

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères).

ARTICLE U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, ou en cas de capacité insuffisante des réseaux existants, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires et au zonage d'assainissement.

b) Eaux résiduaires des activités non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Cependant, certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

c) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager .

Les matériaux de revêtement de sol devront, dans la mesure du possible, être absorbants afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain, doivent être dirigées vers les réseaux d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel, après que tous les moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle auront été envisagés.

Dans tous les cas, le débit des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doit pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.

La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Le branchement en souterrain est obligatoire pour les nouvelles constructions.

ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas de recours à l'assainissement autonome, une surface minimale de 1000m² est exigée.

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 982,
- Et avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de l'emprise publique.

De même, en cas d'alignement de fait, les façades des nouvelles constructions à usage d'habitation pourront être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des berges des rivières et ruisseaux.

ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de propriété,
- soit dans le prolongement des constructions existantes en cas d'extension,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre :
 - o pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres,
 - o pour conserver une haie existante en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, hors alignement d'arbre classé ou haie remarquable repérée sur le plan de zonage.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes. Cette distance est d'au minimum 1 mètre.

ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ua et Ub :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Uab :

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

Dans le secteur Uh :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Si la limite des 30% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. En sus, des extensions limitées à 10m² de surface de plancher nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée plus combles (R+2+C).

La hauteur des constructions publiques et à usage d'activités compatibles avec la vocation de la zone ne devra pas excéder 13 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur Uab :

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder 13 mètres . Toutefois, dans le cas d'extension, et en particulier de travaux de mise en sécurité ou d'amélioration de

l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, des hauteurs supérieures seront admises dans la limite de la hauteur hors tout de la construction existante.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Cas général :

a) Principe général d'intégration :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le secteur Uab, les constructions autorisées doivent impérativement respecter le cadre créé par les bâtiments et le site de l'Abbaye.

De manière générale en zone U :

Le concepteur adaptera la construction à la topographie originelle du terrain.

Sur les terrains plats, la cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Dans les secteurs inondables, cette cote s'entend hors surélévation nécessaire à la prise en compte du risque inondation.

Les volumes et silhouettes des constructions seront simples.

Les façades auront un ton sable ou pierre ocrée.

Les extensions, garages et annexes devront s'intégrer à l'aspect de la construction principale.

En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire des constructions. La mise en œuvre de matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

b) Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- la construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune,
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les enduits et les peintures de ton « criard »,
- Les matériaux ondulés métalliques brillants ou plastiques, en toiture, et en bardage,
- Les clôtures en plaques de béton moulé,

- Tout pan de bois rapporté ne respectant pas les agencements traditionnels locaux.

c) Toitures :

Les toitures reprendront l'aspect des toitures traditionnelles en ardoises ou tuiles plates ou mécaniques en terre cuite brun d'aspect 20 au m².

Pour les bâtiments adossés, les toitures à un seul versant sont admises aux conditions suivantes :

- présenter une pente proche de celle du bâtiment principal.
- que son point le plus élevé reste en dessous du niveau du faîtage du bâtiment principal ou des murs de clôture.

Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas :

- d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site, de bâtiments annexes ou petits agrandissements de moins de 30m² d'emprise au sol, dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans le site ou à la partie bâtie existante,
- de constructions publiques ou d'intérêt collectif,
- de constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales.

d) Ouvertures :

Les ouvertures en façades et fenêtres de toit seront de proportions verticales, plus hautes que larges.

e) Bardages en bois :

Les bardages bois seront de teinte naturelle ou chêne moyen.

f) Clôtures :

Les clôtures sur rue, non obligatoires, doivent être :

- opaques,
- à claire voie,
- ou constituées d'une haie d'essences champêtres et locales plantée à 0.50 mètres de la limite du domaine public, éventuellement doublée d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie côté intérieur de la parcelle.

Leur aspect et leur hauteur doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée avec une hauteur similaire à celle des murs traditionnels avoisinants.

2 – Cas particuliers :

a) Les constructions d'architecture contemporaine :

Les constructions d'architecture contemporaine peuvent ne pas respecter certaines des règles ci-dessus sous-réserve de motiver le parti pris architectural et l'intégration du projet dans son environnement.

b) Vérandas :

Les vérandas peuvent ne pas respecter certaines des règles ci-dessus sous-réserve d'une bonne harmonie avec la construction principale et des contraintes suivantes:

- Les façades devront être réalisées majoritairement en verre avec menuiseries blanches ou de couleur en harmonie avec la construction principale,
- Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés.

Les couvertures des vérandas seront réalisées en verre, ou en tout autre matériau transparent ou translucide, y compris de type panneau sandwich.

Les extensions de vérandas reprenant les caractéristiques des vérandas existantes à la date d'approbation du P.L.U. seront autorisées.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement, au minimum doit être aménagée, sauf contrainte technique particulière, et notamment,

- si la façade sur rue de la parcelle fait moins de 10 mètres de large,
- en cas de création de logements dans un bâtiment existant.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espèces d'essences locales doivent être privilégiées. Les essences exotiques sont interdites.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Une haie vive devra obligatoirement être plantée en limite des zones naturelles ou agricoles.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts paysagers.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le secteur Uab :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Ua :

Le C.O.S. pour les constructions à usage d'habitation est limité à 0,50.

Le C.O.S. pour les constructions à usage autre que d'habitation est limité à 1

Dans les secteurs Ub et Uh:

Le C.O.S. est limité à 0,35.

Dans les secteurs Ua et Ub :

Si la valeur maximale du C.O.S. est déjà atteinte, une extension des constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions publiques.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à vocation d'activités artisanales, industrielles et portuaires.

L'ensemble des règles édictées sont valables après division.

ARTICLE Ue 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- tous les modes d'occupations non autorisés à l'article 2.

Inondations :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation indiqués au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article Ue 02 sont interdits.

Risques technologiques :

Toute construction à usage d'habitation est interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme si les études de danger menées dans le cadre des plans particuliers d'intervention autour d'installations classées pour la protection de l'environnement font apparaître que le projet serait soumis à un risque technologique grave.

ARTICLE Ue 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- toute construction comportant ou non des installations classées, à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerce, de dépôts de matériaux, de bureau, service, sans qu'il en résulte pour le voisinage de dangers ou de nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- les logements des personnes, dont la présence continue est nécessaire à proximité des bâtiments d'activités,
- les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs,
- les exhaussements et affouillements des sols nécessaires aux occupations et utilisations des sols admises,
- les exhaussements nécessaires aux activités industrielles et artisanales, dans la mesure où ils n'imperméabilisent pas les sols (exemple : stockage de granulats),
- les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation,
- les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies.
- les équipements liés à la présence de la Seine, soit :
 - o côté terre : toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...),

- côté fleuve : toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc...).

Inondations :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, seules sont autorisées :

- les extensions mesurées sous réserve que le niveau de rez-de-chaussée soit situé 50 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues,
- les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation,
- les exhaussements nécessaires aux activités industrielles et artisanales, dans la mesure où ils n'imperméabilisent pas les sols (exemple : stockage de granulats).

ARTICLE Ue 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

Sauf contraintes techniques particulières, les accès devront être traités sous forme d'entrées charretières végétalisées (entrées en recul de 5 mètres minimum de l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule hors chaussée avec ouverture de portail autre que vers l'extérieur).

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères).

ARTICLE Ue 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires et au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Cependant, certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager .

Les matériaux de revêtement de sol devront, dans la mesure du possible, être absorbants afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain, doivent être dirigées vers les réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel, après que tous les moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle auront été envisagés.

Dans tous les cas, le débit des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doit pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.

La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Le branchement en souterrain est obligatoire pour les nouvelles constructions.

ARTICLE Ue 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle dans le cas général.

ARTICLE Ue 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres :

- de la limite d'emprise des voies,
- de la limite d'emprise du chemin de halage.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de guérites et de bureaux d'accueil de moins de 20m² de surface de plancher et de moins de 3,50 mètres de hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de l'emprise publique.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des berges de la Seine.

ARTICLE Ue 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite séparative ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

Concernant les équipements publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes seront possibles lorsqu'elles seront motivées par des impératifs techniques.

ARTICLE Ue 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes. Cette distance est d'au minimum 1 mètre.

ARTICLE Ue 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

ARTICLE Ue 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Pour l'agrandissement et la réhabilitation des constructions existantes excédant cette hauteur, la hauteur maximale est limitée à celle du bâtiment existant.

Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés à titre exceptionnel :

- pour des raisons techniques dûment justifiées,
- pour des éléments de superstructure (type cheminée).

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Cas général :

a) Principe général d'intégration :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Les implantations industrielles ne doivent pas mettre globalement en cause le caractère naturel de la boucle de la Seine concernée, et leur réalisation devra s'inscrire dans une trame végétale assurant le maintien visuel de ce caractère naturel.

b) façades :

Sur les bâtiments, les maçonneries ou bardages doivent présenter des teintes avec dominance de la couleur verte et de tous les camaïeux de beige. Les bardages bois seront de teinte naturelle ou chêne moyen.

c) Toitures :

Les toitures à rampants doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent de façon harmonieuse dans le site ou à la partie bâtie existante.

d) Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essences locales et champêtre plantée à 0.50 mètres de la limite du domaine public ou de la parcelle riveraine, doublée ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie côté intérieur de la parcelle:

- en limite d'emprise publique,
- en limite des zones naturelles ou agricoles.

2 – Cas particuliers :

Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies sont autorisés.

ARTICLE Ue 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE Ue 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espèces d'essences locales doivent être privilégiées. Les essences exotiques sont interdites.

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

Une haie vive devra obligatoirement être plantée :

- en limite d'emprise publique,
- en limite des zones naturelles ou agricoles.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts paysagers.

Les aires de stationnement doivent être paysagées avec au minimum un arbre pour 2 places de stationnement.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété

forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation principale d'habitat.

ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle, d'entrepôts,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les puits et forages,
- Les sous-sols et les garages enterrés,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

ARTICLE 1 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation sous forme d'opération(s) d'ensemble,
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation,
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires aux types d'occupations autorisés,
- Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies.

ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

Sauf contraintes techniques particulières, les accès devront être traités sous forme d'entrées charretières végétalisées (entrées en recul de 5 mètres minimum de l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule hors chaussée avec ouverture de portail autre que vers l'extérieur).

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères).

ARTICLE 1 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduaires des activités non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Cependant, certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

c) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager .

Les matériaux de revêtement de sol devront, dans la mesure du possible, être absorbants afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain, doivent être dirigées vers les réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel, après que tous les moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle auront été envisagés.

Dans tous les cas, le débit des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doit pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.

La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

La réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de règle.

ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE 1 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre :

- pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres,
- pour conserver une haie existante en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, hors alignement d'arbre classé ou haie remarquable repérée sur le plan de zonage.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite séparative ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

ARTICLE 1 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes. Cette distance est d'au minimum 1 mètre.

ARTICLE 1 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée plus combles (R+2+C).

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Cas général :

a) Principe général d'intégration :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Le concepteur adaptera la construction à la topographie originelle du terrain.

Sur les terrains plats, la cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Dans les secteurs inondables, cette cote s'entend hors surélévation nécessaire à la prise en compte du risque inondation.

Les volumes et silhouettes des constructions seront simples.

Les façades auront un ton sable ou pierre ocrée.

Les extensions, garages et annexes devront s'intégrer à l'aspect de la construction principale.

b) Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- la construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune,
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les enduits et les peintures de ton « criard »,
- Les matériaux ondulés métalliques brillants ou plastiques, en toiture, et en bardage,
- Les clôtures en plaques de béton moulé,
- Tout pan de bois rapporté ne respectant pas les agencements traditionnels locaux.

c) Toitures :

Les toitures reprendront l'aspect des toitures traditionnelles en ardoises ou tuiles plates ou mécaniques en terre cuite brun d'aspect 20 au m².

Pour les bâtiments adossés, les toitures à un seul versant sont admises aux conditions suivantes :

- présenter une pente proche de celle du bâtiment principal.
- que son point le plus élevé reste en dessous du niveau du faîtage du bâtiment principal ou des murs de clôture.

Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas :

- d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site,
- de constructions publiques ou d'intérêt collectif.

d) Ouvertures :

Les ouvertures en façades et fenêtres de toit seront de proportions verticales, plus hautes que larges.

e) Bardages en bois :

Les bardages bois seront de teinte naturelle ou chêne moyen.

f) Clôtures :

Les clôtures sur rue, non obligatoires, doivent être :

- opaques,
- à claire voie,
- ou constituées d'une haie d'essences champêtres et locales plantée à 0.50 mètres de la limite du domaine public, éventuellement doublée d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie côté intérieur de la parcelle.

Leur aspect et leur hauteur doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

La construction de clôture présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée avec une hauteur similaire à celle des murs traditionnels avoisinants.

2 – Cas particuliers :

a) Les constructions d'architecture contemporaine :

Les constructions d'architecture contemporaine peuvent ne pas respecter certaines des règles ci-dessus sous-réserve de motiver le parti pris architectural et l'intégration du projet dans son environnement.

b) Vérandas :

Les vérandas peuvent ne pas respecter certaines des règles ci-dessus sous-réserve d'une bonne harmonie avec la construction principale et des contraintes suivantes:

- Les façades devront être réalisées majoritairement en verre avec menuiseries blanches ou de couleur en harmonie avec la construction principale,
- Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés.

Les couvertures des vérandas seront réalisées en verre, ou en tout autre matériau transparent ou translucide, y compris de type panneau sandwich.

Les extensions de vérandas reprenant les caractéristiques des vérandas existantes à la date d'approbation du P.L.U. seront autorisées.

c) Panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergie:

Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies sont autorisés.

ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement (exceptés pour les logements aidés pour lesquels il ne sera exigé qu'une place par logement aidé),
- et une place visiteur par tranche achevée de trois logements.

sauf contrainte technique particulière, et notamment :

- si la façade sur rue de la parcelle fait moins de 10 mètres de large,
- en cas de création de logements dans un bâtiment existant.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espèces d'essences locales doivent être privilégiées. Les essences exotiques sont interdites.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts paysagers.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUe

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation d'activités artisanales, industrielles et portuaires.

ARTICLE 1 AUe 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- tous les modes d'occupations non autorisés à l'article 2.

ARTICLE 1AUe 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone :

- toute construction comportant ou non des installations classées, à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerce, de dépôts de matériaux, de bureau sans qu'il en résulte pour le voisinage de dangers ou de nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les logements des personnes, dont la présence continue est nécessaire à proximité des bâtiments d'activités,
- les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs,
- les exhaussements et affouillements des sols nécessaires aux occupations et utilisations des sols admises,
- les exhaussements nécessaires aux activités industrielles et artisanales, dans la mesure où ils n'imperméabilisent pas les sols (exemple : stockage de granulats),
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation,
- Les équipements liés à la présence de la Seine, soit :
 - o côté terre : toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...),
 - o côté fleuve : toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc...).
- Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies.

Vides et indices de vides :

Dans les secteurs où la présence de vides est suspectée et indiquée au plan de zonage, seules sont autorisées :

- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de vérifier ou de supprimer les risques,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol,
- La réhabilitation des bâtiments existants,
- La construction d'annexes non jointives de faible importance,

- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est tolérée dans la mesure où elle participe à l'amélioration du confort des habitations, dans la limite de 20m² d'emprise au sol, et sous réserve de ne pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logement.

Inondations :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, seules sont autorisées :

- les extensions mesurées sous réserve que le niveau de rez-de-chaussée soit situé 50 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues,
- les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation.,
- les exhaussements nécessaires aux activités industrielles et artisanales, dans la mesure où ils n'imperméabilisent pas les sols (exemple : stockage de granulats).

ARTICLE 1 AUe 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

Sauf contraintes techniques particulières, les accès devront être traités sous forme d'entrées charretières végétalisées (entrées en recul de 5 mètres minimum de l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule hors chaussée avec ouverture de portail autre que vers l'extérieur).

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères).

ARTICLE 1 AUe 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires et au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Cependant, certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager .

Les matériaux de revêtement de sol devront, dans la mesure du possible, être absorbants afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain, doivent être dirigées vers les réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel, après que tous les moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle auront été envisagés.

Dans tous les cas, le débit des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doit pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.

La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

La réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1 AUe 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de règle.

ARTICLE 1 AUe 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport :

- à la limite d'emprise des voies,
- à la limite d'emprise du chemin de halage.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de guérites et de bureau d'accueil de moins de 20m² de surface de plancher et de moins de 3,50 mètres de hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

ARTICLE 1 AUe 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite séparative ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

Concernant le service public, des implantations différentes seront possibles lorsqu'elles seront motivées par des impératifs techniques.

ARTICLE 1 AUe 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes. Cette distance est d'au minimum 1 mètre.

ARTICLE 1 AUe 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1 AUe 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés à titre exceptionnel :

- pour des raisons techniques dûment justifiées,
- pour des éléments de superstructure (type cheminée).

ARTICLE 1 AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Cas général :

a) Principe général d'intégration :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Les implantations industrielles ne doivent pas mettre globalement en cause le caractère naturel de la boucle de la Seine concernée, et leur réalisation devra s'inscrire dans une trame végétale assurant le maintien visuel de ce caractère naturel.

b) Façades :

Sur les bâtiments, les maçonneries ou bardages doivent présenter des teintes avec dominance de la couleur verte et de tous les camaïeux de beige. Les bardages bois seront de teinte naturelle ou chêne moyen.

c) Toitures :

Les toitures à rampants doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent de façon harmonieuse dans le site ou à la partie bâtie existante.

d) Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essences locales et champêtre plantée à 0.50 mètres de la limite du domaine public ou de la parcelle riveraine, doublée ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie côté intérieur de la parcelle:

- en limite d'emprise publique,
- en limite des zones naturelles ou agricoles.

2 – Cas particuliers :

Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies sont autorisés.

ARTICLE 1 AUe 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1 AUe 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espèces d'essences locales doivent être privilégiées. Les essences exotiques sont interdites.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Une haie vive devra obligatoirement être plantée :

- en limite d'emprise publique,
- en limite des zones naturelles ou agricoles.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts paysagers.

Les aires de stationnement doivent être paysagées avec au minimum un arbre pour 2 places de stationnement.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Outres les constructions et installations indispensables à l'activité agricole, ne sont autorisés de manière générale en zone agricole que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend cependant des secteurs particuliers autour de constructions existantes:

- un secteur Aeb d'activités artisanales et commerciales isolées,
- un secteur Ah d'habitat existant.

L'ensemble des règles édictées sont valables après division.

ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non indispensables à l'activité agricole ou non mentionnés à l'article A 02.

Vides et indices de vides :

Dans les secteurs où la présence de vides est suspectée et indiquée au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02 sont interdits en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, sauf à lever le risque.

Inondations :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation indiqués au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02 sont interdits.

Risque de ruissellement :

Dans les zones d'expansion de ruissellement indiquées au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02 sont interdits.

ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées d'une manière générale les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

Sont autorisées, sous réserve des conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone,
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants,

- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation,
- les constructions à usage d'habitation nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations indispensables au fonctionnement de l'activité agricole sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité, dans la limite de 40m² de surface de plancher.
- Les éoliennes sous réserve d'une hauteur inférieure à 12 mètres,
- Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies,
- La réhabilitation des constructions existantes sans création de nouveaux logements,
- La mise en conformité des installations existantes,
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code Rural (les activités complémentaires à l'activité agricole),

Dans le secteur Aeb, sont autorisés :

- les extensions et annexes des constructions existantes comportant ou non des installations classées, à usage d'activités artisanales, de commerce, de dépôts de matériaux, de bureau, service, sans qu'il en résulte pour le voisinage de dangers ou de nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- les logements des personnes, dont la présence continue est nécessaire à proximité des bâtiments d'activités,
- les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs,
- les exhaussements et affouillements des sols nécessaires aux occupations et utilisations des sols admises,
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation,
- Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies.

Dans le secteur Ah, sont autorisés :

- les extensions et annexes des constructions existantes au conditions suivantes réunies :
 - o elles devront représenter au plus 25% d'emprise au sol du bâti existant à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 50m² de surface de plancher créée,
 - o sous réserve de leur intégration dans l'environnement.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies:
 - o la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...);
 - o l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité, et si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie,

- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes :
 - l'habitation, avec un maximum de trois logements y compris celui existant,
 - l'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes),
 - l'artisanat, comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du P.L.U., sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

Vides et indices de vides :

Dans les secteurs où la présence de vides est suspectée et indiquée au plan de zonage, seules sont autorisées :

- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de vérifier ou de supprimer les risques,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol,
- La construction d'annexes non jointives de faible importance,
- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. , dans la limite de 20m² d'emprise au sol :
 - pour les constructions agricoles,
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales,
 - pour les habitations, dans la mesure :
 - où elle participe à l'amélioration du confort des habitations,
 - et sous réserve de ne pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logement,
- La réhabilitation des constructions existantes sans création de nouveaux logements,
- La mise en conformité des installations existantes.

Inondations :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, seules sont autorisées :

- les extensions mesurées sous réserve que le niveau habitable soit situé 50 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues,
- les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation.

Risque de ruissellement :

Dans les zones d'expansion de ruissellement indiquées au plan de zonage, seules sont autorisés :

- les clôtures en grillage ou haie bocagère sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20m² tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - . leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;
 - . ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation

- . ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes,
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.
- La réhabilitation des constructions existantes sans création de nouveaux logements, La mise en conformité des installations existantes,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation par ruissellement, et sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - . l'implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;
 - . la construction fait l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation,
 - . la construction n'aggrave pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes,
- Les extensions mesurées sous réserve qu'elles n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes.

Concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les extensions limitées sont possibles.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ,
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine,
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

Sauf contraintes techniques particulières, les accès devront être traités sous forme d'entrées charretières végétalisées (entrées en recul de 5 mètres minimum de l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule hors chaussée avec ouverture de portail autre que vers l'extérieur).

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires et au zonage d'assainissement.

b) Eaux résiduaires des activités non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Cependant, certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

c) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager .

Les matériaux de revêtement de sol devront, dans la mesure du possible, être absorbants afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain, doivent être dirigées vers les réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel, après que tous les moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle auront été envisagés.

Dans tous les cas, le débit des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doit pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.

La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire pour les nouvelles constructions.

ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas de recours à l'assainissement autonome, une surface minimale de 1000m² est exigée.

ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 15 mètres de la limite d'emprise des RD.
- 12 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Dans le secteur Aeb:

Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

L'implantation à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée afin de maintenir la cohérence de l'ensemble bâti.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de l'emprise publique.

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres des berges des rivières et ruisseaux.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite séparative ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

ARTICLE A 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes. Cette distance est d'au minimum 1 mètre.

ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Aeb, l'emprise au sol maximum autorisée est de 20 % de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol maximum autorisée est de 30 % de la superficie totale du terrain.

Si la limite des 30 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. En sus, des extensions limitées à 10m² de surface de plancher nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée plus comble (R+1+C).

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres à l'égout de la toiture et 15 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère sauf contrainte technique dûment justifiée.

Dans le secteur Aeb, pour l'agrandissement et la réhabilitation des constructions existantes excédant cette hauteur, la hauteur maximale est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Cas général :

a) Principe général d'intégration :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

b) Topographie :

Le concepteur adaptera la construction à la topographie originelle du terrain.

2 – Pour les constructions à usage agricole :

a) Façades et toitures :

Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels (brique, bois, terre, pierre, ardoise, tuile), les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils doivent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs, les tuiles de terre cuite et l'ardoise pour les toitures.

Les toitures en chaume et en bac acier sont autorisées.

Les toitures monopentes sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent de façon harmonieuse dans le site ou à la partie bâtie existante.

b) Clôtures :

Les aspects et hauteur des clôtures devront respecter le caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures en ciment moulé sont interdites.

c) Panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergie:

Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies sont autorisés.

3 – Pour les autres constructions:

Outre les dispositions générales du point 1 ci-dessus, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes devront respecter les prescriptions suivantes :

a) Principe général d'intégration :

Sur les terrains plats, la cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Dans les secteurs inondables, cette cote s'entend hors surélévation nécessaire à la prise en compte du risque inondation.

Les volumes et silhouettes des constructions seront simples.
Les façades auront un ton sable ou pierre ocrée.

Les extensions, garages et annexes devront s'intégrer à l'aspect de la construction principale.

En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire des constructions. La mise en œuvre de matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

b) Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- la construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune,
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les enduits et les peintures de ton « criard »,
- Les matériaux ondulés métalliques brillants ou plastiques, en toiture, et en bardage,
- Tout pan de bois rapporté ne respectant pas les agencements traditionnels locaux.

c) Toitures :

Les toitures reprendront l'aspect des toitures traditionnelles en ardoises ou tuiles plates ou mécaniques en terre cuite brun d'aspect 20 au m².

Pour les bâtiments adossés, les toitures à un seul versant sont admises aux conditions suivantes :

- présenter une pente proche de celle du bâtiment principal,
- que son point le plus élevé reste en dessous du niveau du faîtage du bâtiment principal ou des murs de clôture.

d) Ouvertures :

Les ouvertures en façades et fenêtres de toit seront de proportions verticales, plus hautes que larges.

e) Bardages en bois :

Les bardages bois seront de teinte naturelle ou chêne moyen.

f) Clôtures :

Les clôtures sur rue, non obligatoires, doivent être :

- opaques,
- à claire voie,

- ou constituées d'une haie d'essences champêtres et locales plantée à 0.50 mètres de la limite du domaine public, éventuellement doublée d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie côté intérieur de la parcelle.

Leur aspect et leur hauteur doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée avec une hauteur similaire à celle des murs traditionnels avoisinants.

4 – Cas particuliers :

a) Les constructions d'architecture contemporaine :

Les constructions d'architecture contemporaine peuvent ne pas respecter certaines des règles ci-dessus sous-réserve de motiver le parti pris architectural et l'intégration du projet dans son environnement.

b) Vérandas :

Les vérandas peuvent ne pas respecter certaines des règles ci-dessus sous-réserve d'une bonne harmonie avec la construction principale et des contraintes suivantes:

- Les façades devront être réalisées majoritairement en verre avec menuiseries blanches ou de couleur en harmonie avec la construction principale,
- Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés.

Les couvertures des vérandas seront réalisées en verre, ou en tout autre matériau transparent ou translucide, y compris de type panneau sandwich.

Les extensions de vérandas reprenant les caractéristiques des vérandas existantes à la date d'approbation du P.L.U. seront autorisées.

c) Les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5.7° ou L 123-3-1 du code de l'urbanisme :

Les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5.7° ou L 123-3-1 du code de l'urbanisme, peuvent ne pas respecter certaines des règles ci-dessus sous-réserve:

- de répondre au principe général d'intégration,
- et d'une mise en valeur de la construction repérée.

Les extensions et adaptations des constructions présentant un caractère patrimonial doivent être réalisées dans les mêmes matériaux d'origine.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les essences locales doivent être privilégiées. Les essences exotiques sont interdites.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

Pour les parcelles bâties situées en frange de l'emprise publique, en frange des zones agricoles, une haie vive d'essence locale devra être plantée :

- soit en pourtour de parcelle bâtie, sur la/les limite(s) de parcelles concernée(s),
- soit non pas en limite de parcelle mais avec un recul de 30 mètres maximum des constructions agricoles.

En outre, **dans le secteur Aeb**, une haie d'essences locales et champêtre devra obligatoirement être plantée à 0.50 mètres :

- de la limite d'emprise publique,
- de la limite de secteur Aeb ou de l'unité foncière.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle de protection stricte en raison de la qualité des sites et des paysages, où peuvent être admises des extensions et des annexes des constructions à des fins d'habitat existantes.

Cette zone comprend :

- un secteur Neb d'activités artisanales et commerciales isolées,
- un secteur Nh, d'habitat existant,
- un secteur Ns d'exploitation de la sablière,
- un secteur NI des sports et loisirs.

L'ensemble des règles édictées sont valables après division.

ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02.

Vides et indices de vides :

Dans les secteurs où la présence de vides est suspectée et indiquée au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02 sont interdits en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Inondations :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation indiqués au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02 sont interdits.

Risque de ruissellement :

Dans les zones d'expansion de ruissellement indiquées au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02 sont interdits.

Risques technologiques :

Toute construction à usage d'habitation est interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme si les études de danger menées dans le cadre des plans particuliers d'intervention autour d'installations classées pour la protection de l'environnement font apparaître que le projet serait soumis à un risque technologique grave.

ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés d'une manière générale, sous réserve de leur intégration dans l'environnement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les stations d'épuration,

- Les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation,
- Les installations et constructions nécessaires à l'activité forestière,
- Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies.

Dans le secteur Neb, sont autorisés :

- les extensions et annexes des constructions existantes comportant ou non des installations classées, à usage d'activités artisanales, de commerce, de dépôts de matériaux, de bureau, service, sans qu'il en résulte pour le voisinage de dangers ou de nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- les logements des personnes, dont la présence continue est nécessaire à proximité des bâtiments d'activités,
- les exhaussements et affouillements des sols nécessaires aux occupations et utilisations des sols admises.

Dans le secteur Nh, sont autorisés :

- les extensions et annexes mesurées des constructions existantes au conditions suivantes réunies :
 - o elles devront représenter au plus 25% d'emprise au sol du bâti existant à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 50m² de surface de plancher créée,
 - o sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Dans le secteur Ns, sont autorisés :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à la gestion de la sablière, sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Dans le secteur Ni, sont autorisés :

- les aménagements et installations légères nécessaires aux activités de sports et de loisirs de plein air, ou à la mise en valeur du marais : soit de manière non exhaustive, les aires de jeux, les parcours sportifs et les belvédères, sous réserve :
 - o que le terrain de leur assiette puisse être facilement remis à l'état naturel,
 - o et de ne pas être incompatibles avec les objectifs de préservation et de restauration de la zone humide.

Les mares et retenues d'eau naturelles inventoriées et reportées sur le plan de zonage, devront être conservées et entretenues.

Vides et indices de vides :

Dans les secteurs où la présence de vides est suspectée et indiquée au plan de zonage, seules sont autorisées :

- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de vérifier ou de supprimer les risques,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol,
- La réhabilitation des bâtiments existants,
- La construction d'annexes non jointives de faible importance,
- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. , dans la limite de 20m² d'emprise au sol :

- pour les constructions à usage d'activités artisanales,
- pour les habitations, dans la mesure :
 - où elle participe à l'amélioration du confort des habitations,
 - et sous réserve de ne pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logement.

Inondations :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, seules sont autorisées :

- les extensions mesurées sous réserve que le niveau habitable soit situé 50 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues,
- les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation.

Risque de ruissellement :

Dans les zones d'expansion de ruissellement indiquées au plan de zonage, seules sont autorisés :

- les clôtures en grillage ou haie bocagère sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20m² tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - . leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;
 - . ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation,
 - . ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation par ruissellement, et sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - . l'implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;
 - . la construction fait l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation,
 - . la construction n'aggrave pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes,
- Les extensions mesurées sous réserve qu'elles n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes,
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.

Concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les changements de destination et les extensions limitées sont possibles.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ,
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine,
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

Sauf contraintes techniques particulières, les accès devront être traités sous forme d'entrées charretières végétalisées (entrées en recul de 5 mètres minimum de l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule hors chaussée avec ouverture de portail autre que vers l'extérieur).

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, ou en cas de capacité insuffisante des réseaux existants, un système

d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires et au zonage d'assainissement.

b) Eaux résiduaires des activités non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Cependant, certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

c) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager .

Les matériaux de revêtement de sol devront, dans la mesure du possible, être absorbants afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain, doivent être dirigées vers les réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel, après que tous les moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle auront été envisagés.

Dans tous les cas, le débit des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doit pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.

La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire pour les nouvelles constructions.

ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas de recours à l'assainissement autonome, une surface minimale de 1000m² est exigée.

ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres:

- de la limite d'emprise des voies,
- des berges des rivières et ruisseaux ,
- de la limite d'emprise du chemin de halage.

Dans le secteur Neb:

Les façades des constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 982,
- avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies,

L'implantation à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée afin de maintenir la cohérence de l'ensemble bâti.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de l'emprise publique.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour conserver une haie existante en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, hors alignement d'arbre classé ou haie remarquable repérée sur le plan de zonage.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à en limite séparative ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

ARTICLE N 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes. Cette distance est d'au minimum 1 mètre.

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Neb, l'emprise au sol maximum autorisée est de 20 % de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol maximum autorisé est de 30 % de la superficie totale du terrain.

Si la limite des 30 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. En sus, des extensions limitées à 10m² de surface de plancher nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas comporter plus d'un seul étage sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R+1+C).

Dans le secteur Neb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Pour l'agrandissement et la réhabilitation des constructions existantes excédant cette hauteur, la hauteur maximale est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone N y compris ses secteur Neb, Nh, Ns et NI

1 – Cas général :

a) Principe général d'intégration :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Le concepteur adaptera la construction à la topographie originelle du terrain.

Sur les terrains plats, la cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Dans les secteurs inondables, cette cote s'entend hors surélévation nécessaire à la prise en compte du risque inondation.

Les volumes et silhouettes des constructions seront simples.

Les façades seront de ton sable ou pierre ocrée.

Les extensions, garages et annexes devront s'intégrer à l'aspect de la construction principale.

En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire des constructions. La mise en œuvre de matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

b) Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- la construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune,
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les enduits et les peintures de ton « criard »,
- Les matériaux ondulés métalliques brillants ou plastiques, en toiture, et en bardage,
- Les clôtures en plaques de béton moulé,
- Tout pan de bois rapporté ne respectant pas les agencements traditionnels locaux.

c) Toitures :

Les toitures reprendront l'aspect des toitures traditionnelles en ardoises ou tuiles plates ou mécaniques en terre cuite brun d'aspect 20 au m².

Pour les bâtiments adossés, les toitures à un seul versant sont admises.

Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas :

- d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site, de bâtiments annexes ou petits agrandissements de moins de 30m² d'emprise au sol, dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans le site ou à la partie bâtie existante,
- de constructions publiques ou d'intérêt collectif.

d) Ouvertures :

Les ouvertures en façades et fenêtres de toit seront de proportions verticales, plus hautes que larges.

e) Bardages en bois :

Les bardages bois seront de teinte naturelle ou chêne moyen.

f) Clôtures :

Leur aspect et leur hauteur doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée avec une hauteur similaire à celle des murs traditionnels avoisinants.

Les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essences locales et champêtres, doublée ou non d'un grillage :

- en limite d'emprise publique,
- en limite des zones naturelles ou agricoles.

La haie devra être implantée à 0.50 mètre en retrait de la limite de zones ou de terrain, sur la propriété privée, mais côté extérieur de l'éventuelle clôture.

2 – Cas particuliers :

a) Vérandas :

Les vérandas peuvent ne pas respecter certaines des règles ci-dessus sous-réserve d'une bonne harmonie avec la construction principale et des contraintes suivantes:

- Les façades devront être réalisées majoritairement en verre avec menuiseries blanches ou de couleur en harmonie avec la construction principale,
- Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés.

Les couvertures des vérandas seront réalisées en verre, ou en tout autre matériau transparent ou translucide, y compris de type panneau sandwich.

Les extensions de vérandas reprenant les caractéristiques des vérandas existantes à la date d'approbation du P.L.U. seront autorisées.

b) Panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergie:

Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies sont autorisés.

Dans le secteur Neb :

1 – Cas général :

a) Principe général d'intégration :

Les constructions à usage d'activités ne doivent pas mettre globalement en cause le caractère naturel de l'environnement, et leur réalisation devra s'inscrire dans une trame végétale assurant le maintien visuel de ce caractère naturel.

Sur les bâtiments, les maçonneries ou bardages doivent présenter des teintes avec dominance de la couleur verte et de tous les camaïeux de beige. Les bardages bois seront de teinte naturelle ou chêne moyen.

b) Toitures :

Les toitures à rampants doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent de façon harmonieuse dans le site ou à la partie bâtie existante.

c) Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essences locales et champêtre plantée à 0.50 mètres de la limite du domaine public ou de la parcelle riveraine, doublée ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie côté intérieur de la parcelle:

- en limite d'emprise publique,
- en limite de secteur Neb ou d'unité foncière.

2 – Cas particuliers :

Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies sont autorisés.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement, au minimum, doivent être aménagées par logement, sauf contrainte technique particulière, et notamment si la façade sur rue de la parcelle fait moins de 10 mètres de large.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espèces d'essences locales doivent être privilégiées. Les essences exotiques sont interdites.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts paysagers.

En outre, **dans le secteur Neb**, une haie d'essences locales et champêtre devra obligatoirement être plantée à 0.50 mètres :

- de la limite d'emprise publique,
- de la limite de secteur Neb ou de l'unité foncière.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE :

LISTE DES ESSENCES LOCALES CONSEILLEES POUR LA PLANTATION DE HAIES

(recommandée par le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande)



Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet :

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Bouleau pubescent ou bouleau blanc	<i>Betula pubescens ou Betula alba</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile ou rouvre	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre sylvestre	<i>Fagus sylvatica</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m

* supportent bien la taille

Alisier (sorbier alisier)	<i>Sorbus torminalis</i>
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>
Cerisier de sainte -Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Charme commun*	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre*	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Hêtre sylvestre*	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>
Prunelier (épine noire)	<i>Prunus spinosa</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)

Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>