

Département de l'Eure
Commune de SAINT-MARCEL



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Pièce n°

4

Révision n°1 du PLU

Prescrite le 07-02-2013

Arrêtée le 29-04-2016

Approuvée le 12-05-2017



SOMMAIRE

Dispositions générales	5
Les zones Urbaines	15
ZONE UA	17
ZONE UB	27
ZONE UC	37
ZONE UH	49
ZONE UM.....	57
ZONE UZ.....	67
La zone à urbaniser	77
ZONE AUb	79
Les zones Agricoles et Naturelles.....	89
ZONE A.....	91
ZONE N.....	99
Annexes	107
Annexe 1 du règlement : Annexes documentaires concernant le secteur UCm	109
Annexe 2 du règlement : Lexique	113
Annexe 3 du règlement : Cahier graphique	121

DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, « le règlement (pièces écrites et pièces graphiques) est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L151-6 & 7 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.»

Le règlement local d'urbanisme traduit les objectifs d'évolution et d'aménagement du territoire communal affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), par des dispositions réglementaires opposables aux tiers et applicables en matière d'occupation et d'aménagement du sol.

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et particulières pour atteindre les objectifs fixés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme et motivés dans leurs contenus et effets attendus par le Rapport de Présentation.

Le règlement, dans ses documents graphiques (plans de zonage) délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) et dans ses documents écrits, fixe les règles applicables pour chaque zone ou sous-zone, en vue de la délivrance des autorisations d'urbanisme et notamment du Permis de Construire (PC).

LES ARTICLES DG 1 à DG 3 : DÉFINITIONS DES ZONES ET RAPPELS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

ARTICLE DG.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de St-Marcel.

ARTICLE DG.2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont applicables au territoire couvert par le PLU :

- a) Les articles dits "d'ordre public" mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :
- l'article R. 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - l'article R. 111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
 - l'article R. 111-15 relatif à l'environnement ;
 - l'article R. 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.
- b) Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :
- les articles L111-6 à L111-8 relatifs aux entrées de ville ;
 - l'article L111-13 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
 - les articles L111-15 & 23 relatifs à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre, et à la restauration des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.
- c) Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L424-1, L153-8 & 11 et L313-2 du Code de l'urbanisme.
- d) Les dispositions relatives aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits, mentionnées aux articles L.621-30, L.621-30-1, L.621-31, L.621-32 du Code du Patrimoine.
- e) Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.
- f) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent P.L.U. dans les conditions définies à l'article L151-43 du Code de l'urbanisme.
- g) Les dispositions figurant en annexes au P.L.U. concernant :
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ;
 - les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.
- h) Les dispositions de l'article R510-2 relatives à l'agrément pour toute opération tendant à la construction, la reconstruction, la réhabilitation ou l'extension de tous locaux ou installations servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement.
- i) – Les dispositions relatives aux zones de découvertes archéologiques éventuelles en application de l'article L421-6 du Code de l'urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- j) – Les dispositions relatives au règlement local de publicité de la commune, approuvé le 7 juillet 2011.

ARTICLE DG.3 - DÉFINITION DES ZONES

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivants :

- **Zones Urbaines (U)**

Elles comprennent :

- **La zone UA :**

La zone UA recouvre le centre ville ancien de St-Marcel ; elle est le cœur historique de la commune.

Elle est à dominante habitat et se caractérise par la mixité des activités non nuisibles à l'environnement urbain qui y sont permises (habitat, équipements, activités non nuisibles, bureaux, commerces, services).

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de St-Marcel.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Elle comporte un secteur UAv, correspondant au secteur ancien du Violet et un secteur UAb correspondant au secteur d'habitat ouvrier ancien lié à l'usine Bata.

- **La zone UB :**

La zone UB se situe entre le centre ville ancien et la zone d'activités, elle a pour vocation d'accueillir le nouveau centre ville, en lien avec le secteur de développement identifié au niveau de la zone AUb adjacente. Elle est caractérisée par la mixité des types d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel) et fonctionnelle (habitat, commerces, équipements centraux) qui y est permise.

- **La zone UC :**

La zone UC comprend majoritairement de l'habitat pavillonnaire, de moyenne densité, et des équipements publics périphériques. Les constructions sont récentes, implantées isolément ou en bande, en limite de zones naturelles et paysagères, ou en continuité des communes voisines.

Elle comprend des secteurs UCa qui sont des poches d'habitat ancien, au caractère architectural remarquable, ainsi que des secteurs UCm et UCs, correspondant aux secteurs paysagers des « coteaux de Montigny » et de la rue Scouflaire.

Le règlement vise à préserver le caractère paysager du secteur en proposant et en conservant des typologies urbaines de petits gabarits, notamment des maisons individuelles, tout en permettant sa densification.

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat, ainsi que des équipements.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

- **La zone UH :**

Cette zone située sur les hauteurs de St-Marcel, au carrefour des RD64 et 73, correspond au pôle équestre.

- **La zone UM :**

La zone UM est située le long de la RD6015 et de la voie ferrée. Ce secteur de mixité fonctionnelle, occupé par des activités, poches d'habitat et zones cultivées, décousu et peu qualitatif en entrée et traversée de ville, est appelé à muter progressivement.

Située le long d'un axe structurant et très fréquenté de la commune, cette zone a pour vocation de valoriser l'image de St-Marcel et de la commune voisine Vernon, bi-pôle structurant de l'agglomération. Elle est par ailleurs identifiée au sein du SCOT de la CAPE comme un secteur de requalification d'entrée de ville.

La réglementation qui s'y applique tend à introduire des activités non nuisibles à l'environnement urbain, des formes d'habitat variées et à favoriser la densification de ce secteur offrant des potentialités de renouvellement importantes.

Ce secteur mutable devant, à terme, faire l'objet d'un projet de réaménagement, est couvert par périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur de ce périmètre, pour une durée de cinq ans, dans l'attente de la réalisation d'études sur ce secteur, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² sont interdites ; le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

- **La zone UZ :**

La zone UZ est essentiellement constituée de constructions à usage d'activités économiques. Elle se situe entre la voie ferrée et les secteurs d'habitat et accueille différents types d'activités (logistiques, commerciales, entreposages, artisanales, ...), des équipements et poches d'habitat.

Elle comporte un secteur UZa, situé sur le plateau et dont l'intégration paysagère sera plus particulièrement travaillée et un secteur UZn, en lien avec l'activité nautique.

Le règlement tient compte de leurs spécificités et permet leur développement mesuré et équilibré.

- **Zone à urbaniser (AU) :**

- **La zone AUb :**

Futur secteur de centralité, en lien avec la zone UB limitrophe, présentant de fortes potentialités de renouvellement urbain, il a pour vocation à être urbanisé ultérieurement après élaboration d'une étude d'aménagement d'ensemble et accueillir une part significative des nouveaux logements à construire sur la commune.

A l'intérieur des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la suite de **l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble** prévoyant la réalisation des équipements nécessaires à la zone, au regard des objectifs de **l'orientation d'aménagement et de programmation** (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP.

- **Zone agricole (A) :**

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Situées sur les hauteurs de la commune, ainsi qu'en bords de Seine, elles participent au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue).

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

- **Zones naturelles (N) :**

Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

Elle comporte un secteur Nc, spécifique au camping et des secteurs Ne, spécifiques aux équipements culturels (cimetière et son extension réalisée) et techniques (station d'épuration).

Elle comporte également des secteurs Nv, spécifiques à la sédentarisation des gens du voyage.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

- **Les emplacements réservés et les espaces boisés classés**

- **Les emplacements réservés**

Ils sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le document annexe.

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Ils sont, au titre de l'article L113-2, repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article DG.8 du présent règlement général.

LES ARTICLES DG 4 À DG 12 : DÉFINITIONS ET RÈGLES D'URBANISME ÉTABLIES PAR LA COMMUNE ET APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

ARTICLE DG.4 - EXTENSION MESURÉE

Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.

Dans les zones où il n'est pas déterminé de coefficient maximal d'emprise au sol, l'extension ne pourra excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante.

Dans les secteurs hors risques naturels et technologiques majeurs (voir D.G.7), les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises à permis de construire.

NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE DG.5 : ANNEXES À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes sont définies comme bâtiments abritant une fonction liée à la construction principale, non affectées à l'habitation, à usage de garage, de loisirs, abri de jardin, remise, cellier, atelier, jointives ou non à la dite construction, et d'une hauteur maximale au faîtage de 4 m.

Elles peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m.

ARTICLE DG.6 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La **reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre est admise, dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme et répertoriés dans les dispositions générales suivantes - DG.7.

Les dispositions des articles 6, 7 et 8 du règlement ne s'appliquent pas à ces reconstructions à l'identique.

ARTICLE DG. 7 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

- **Le risque inondations**

St-Marcel est concernée par le risque d'inondations lié aux débordements de la Seine et par le risque de remontées des nappes d'eaux souterraines.

De par la présence de la Seine, la commune de Saint-Marcel est impactée par un risque d'inondation sur sa partie basse. Un plan de prévention des risques inondation devrait être prescrit en 2016. En l'attente de son élaboration, il s'agira de prendre en compte la côte des plus hautes eaux connue reportée sur le document graphique.

La commune est également exposée à des risques potentiels d'inondation par remontée de la nappe phréatique, cartographiés en annexe.

La commune est classée en grande partie en sensibilité très forte et zone de nappe sub-affleurante, qui représentent le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface. De nouvelles constructions pourront être autorisées sous justification (réalisation d'une étude spécifique).

- **Le risque « mouvements de terrains » : retrait et gonflement des sols argileux et cavités souterraines**

La commune est concernée par un risque de retrait et gonflement des sols argileux lié aux sécheresses. L'aléa fort est relevé sur les coteaux et une partie du plateau. L'aléa moyen est relevé sur la partie transitoire entre le fond de vallée et les coteaux. Ces zones sont les plus exposées aux risques qui affectent en particulier l'habitat individuel.

La commune est en revanche très peu concernée par le risque de cavités souterraines. Seule une marnière a été découverte suite à un effondrement en bordure de chaussée avant d'être comblée.

- **Les risques technologiques : canalisations de transport de matières dangereuses et établissements industriels**

La commune est traversée par deux canalisations d'hydrocarbures exploitées par TRAPIL (Port Jérôme-Vernon et Vernon-Gargenville).

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles, aux immeubles à grande hauteur (IGH) aux installations nucléaires de base (INB).

Deux établissements industriels implantés sur la commune présentent des zones de danger :

- SMURFIT KAPPA France, établissement soumis à autorisation préfectorale
- STEINER, établissement classé «SEVESO seuil bas»

Onze autres Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), générant des zones de risques sortant de l'enceinte de l'établissement sont identifiées par la DREAL et reportées en annexe.

Le territoire de la commune est également faiblement impacté par les zones de dangers de l'établissement industriel SNECMA groupe SAFRAN, implanté sur la commune de Vernon et classé «SEVESO 2 seuil haut». Cet établissement fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé le 31 août 2012.

Les zones de danger identifiées dans le règlement graphique sont des secteurs à l'intérieur desquels l'urbanisation doit être limitée.

ARTICLE DG.8 - AUTRES ÉLÉMENTS ENTRANT DANS LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les documents réglementaires intègrent :

- a) *En application des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme*

En application de cet article, outre les dispositions applicables au titre de l'article 11 des zones concernées :

« Le règlement peut : « (...) Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Au titre de cet article, divers éléments bâtis et paysagers sont identifiés au P.L.U. en vue d'assurer leur préservation. La liste de ces éléments remarquables figure en annexe du document d'urbanisme. Ceux-ci sont inscrits dans les documents graphiques du règlement.

La cohérence architecturale, urbaine et paysagère de ces périmètres délimités à ce titre, doit faire l'objet d'une attention particulière en matière de préservation et d'évolution. Tous travaux à l'intérieur de ces périmètres doivent tenir compte spécifiquement des bâtiments et éléments de paysage localisés aux documents graphiques.

Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger :

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité.

Ces travaux sont soumis à déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Le Permis de démolir

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, au titre de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Cas des murs de clôture

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4 mètres de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Les portes piétonnes ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traités avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnelle.

Patrimoine naturel remarquable :

Prescriptions communes aux espaces naturels identifiés au plan de zonage

Sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, remblaiement, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniéage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, pompage et rejet notamment, y compris en amont des secteurs identifiés).

Sont également interdits, la destruction et la dégradation d'habitats naturels, d'espèces et de leurs habitats protégés au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement.

Cas particulier

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrepage et création de mares peu profonde, curage...);
- aux travaux nécessaires à l'entretien et la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau (bassin de rétention, captage d'eau potable...).

b) Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer

En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme :

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiée dans la légende. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

c) Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général

Ils sont énumérés en annexe au règlement du Plan local d'urbanisme.

Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

d) Les dispositions relatives à la lutte contre le bruit,

En application de l'article L 571-10 du Code de l'Environnement.

Concernent les terrains riverains d'infrastructures de transport terrestre ; les infrastructures en cause font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral qui détermine :

- les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit,
- les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par l'arrêté préfectoral, sont annexés au PLU.

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre, le certificat d'urbanisme indique que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit et pour lequel existent des prescriptions d'isolation acoustique telles qu'inscrites dans le Code de la Construction et de l'Habitat (se reporter à l'annexe du dossier de PLU relative au classement acoustique des voies).

ARTICLE DG .9 - CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage, hors fossé et talus.

Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, etc.

ARTICLE DG.10 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords de toiture supérieurs à 0,70 m, et surplombs supérieurs à 0,50 m inclus.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

ARTICLE DG.11 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....) ;
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc.
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Aucun autre motif n'est admis et ne peut justifier une autre forme de dérogation.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

ARTICLE DG.12 – OPPOSABILITÉ DU PRÉSENT RÈGLEMENT

L'ensemble des dispositions du présent règlement, tant rédactionnelles que graphiques, y compris ses annexes (cahiers graphiques et de définition des termes) qui lui sont rattachées, ont valeur de règlement du Plan Local d'Urbanisme au sens du Code de l'urbanisme.

Il est donc opposable aux tiers dans son intégralité.

LES ZONES URBAINES

ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UA recouvre le centre ville ancien de St-Marcel ; elle est le cœur historique de la commune.

Elle est à dominante habitat et se caractérise par la mixité des activités non nuisibles à l'environnement urbain qui y sont permises (habitat, équipements, activités non nuisibles, bureaux, commerces, services).

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de St-Marcel.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Elle comporte un secteur UA_v, correspondant au secteur ancien du Violet et un secteur UA_b correspondant au secteur d'habitat ouvrier ancien lié à l'usine Bata. »

ARTICLE - UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions à usage agricole, d'industries, d'entrepôts et d'hôtellerie
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exceptées celles mentionnées à l'article UA 2
- Les terrains de caravanes d'habitation, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains de camping
- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA 2

En outre, sont interdits en zone UAb (zone inondable) :

- Toute installation ou construction qui peut constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux en cas de crue de la Seine
- Les remblais et les sous-sols
- Toute extension d'habitat existant, y compris les annexes

ARTICLE - UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les opérations de dix logements et plus, si elles comprennent au minimum 15% de logements sociaux
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage
- Les affouillements et exhaussements du sol, hors emprise de la construction, à condition d'être liés et nécessaires aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone et de ne pas modifier les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 cm en plus ou 100 cm en moins
- Les caves enterrées, dès lors que leur accès, s'il est extérieur, répond aux dispositions du présent article
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone
- Les annexes des constructions d'habitations (abris de jardin) d'une superficie inférieure à 10 m² de surface de plancher sont exemptées des articles UA6 à UA10 suivants. Les principes généraux de l'article UA11 restent opposables.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à observer les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti indiquées en annexe de ce document.

ARTICLE - UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1- Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables, ainsi les transports publics.

2- Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert plus d'un logement.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés ouverts à la circulation publique ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE - UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

1- Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées par le règlement du Service Assainissement de la CAPE.

3- Assainissement eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est obligatoire.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la CAPE et à la réglementation en vigueur.

4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

5- Cas particulier

En zone inondable, les dispositifs de coupure des postes de distribution seront situés à 40 cm minimum au-dessus de la cote de la crue de la Seine de 1910.

ARTICLE - UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1- Règles

Les constructions doivent être édifiées :

- **soit à l'alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue
- **soit en retrait de 3 m** par rapport à la limite de l'emprise publique.

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

En UA6, les constructions doivent être édifiées à **l'alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue. La façade à l'alignement doit représenter au moins **70% de la largeur de l'unité foncière donnant sur l'emprise publique**. Cet alignement peut être constitué de la façade principale, d'un mur formant clôture pleine, de constructions annexes.

2- Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...).

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1- Règles

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative, sous réserve du respect de l'article UA7.2 ci-dessous
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 1,2 mètres.

2- Champs d'application

Préservation de l'éclairement des habitations existantes : aucune construction d'habitation individuelle nouvelle ne pourra avoir une hauteur telle que la partie la plus élevée de celle-ci soit vue depuis une habitation existante voisine, à la date de dépôt de la demande du permis de construire, sur une propriété mitoyenne, selon un angle supérieur à 33° par rapport à l'horizontale prise à l'appui d'une baie éclairant une pièce d'habitation de cette habitation voisine, dans toute la largeur de cette baie.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m² (tels que poteaux, pylônes,

candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

ARTICLE - UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1- Règles

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la **moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.**

Les bâtiments annexes et garages peuvent être contigus aux constructions principales, à défaut ils doivent être à une distance d'au moins 3 mètres.

2- Champs d'application

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UA 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **50%** de l'unité foncière.

ARTICLE - UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Dans le respect des prescriptions de l'article DG.9, la hauteur maximale est de **12 mètres au faitage ou à l'acrotère.**

ARTICLE - UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

- **Principes généraux**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faitage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faitage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

Les règles complémentaires applicables au bâti existant à l'intérieur des périmètres repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont inscrites dans l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement. Elles s'appliquent au bâti remarquable identifié de qualité.

- **Prescriptions architecturales**

- a) *Façades*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les matériaux, enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Une unité d'aspect sera recherchée.

L'utilisation d'appareillages de pierres locales est encouragée, selon des dispositions identiques à celles représentées sur les photographies des éléments bâtis remarquables identifiés en annexe du présent PLU.

- b) *Toitures*

Forme

Les constructions pourront comprendre de une à plusieurs pentes, comprises entre 33° et 45°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente plus importante, auquel cas elle pourra être reproduite.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et/ou accessibles.

Couvertures

Elles seront en ardoises naturelles ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles.

Le zinc est autorisé sur une superficie inférieure à 30% de la superficie totale de la toiture et lorsque les caractéristiques de la toiture ne permettent pas d'utiliser des tuiles ou des ardoises.

Fenêtres de toiture

Elles seront encastrées.

- c) *Clôtures, murs, portails*

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée

- Haies champêtres, d'une hauteur maximale de 2m. Elles pourront être doublées, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux en bois ou métalliques, d'une hauteur maximale de 1,50m.

Le thuya est interdit.

- Clôtures minérales de pierres locales recouvertes de végétations grimpantes d'une hauteur maximale de 2m, qui répondent aux principes généraux du présent article et selon des dispositions identiques à celles représentées sur les photographies des éléments bâtis remarquables identifiés en annexe du présent PLU.
- Clôtures maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée d'une hauteur maximale de 1,80m, de teinte RAL 1013, 1014, 1015, 7032 ou 7044.
- Soubassements minéraux d'une hauteur maximale de 20 cm en appareillage de pierres locales, ou maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée et de teinte RAL 1013, 1014, 1015, 7032 ou 7044, avec lice de matériaux divers ou grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 180 cm.
- Lices de matériaux divers, sous réserve du respect des principes généraux du présent article
- L'emploi de brise-vue en matière PVC, de type haie artificielle, est interdit

Portails implantés en limite de desserte publique ou privée

- La hauteur du portail et des piliers sera équivalente ou inférieure à celle des clôtures.
- Le portail sera d'aspect simple, opaque ou ajouré
- Les piliers pourront être en brique de terre cuite, en appareillage de pierres locales, en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie et teinte similaires à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôture mitoyens
- Les teintes pouvant être utilisées sont : RAL 1013, 7032, 7033, 7034, 6025, 6021, 5014 ou 5019, ou une teinte identique aux menuiseries de la construction principale de la propriété

Clôtures implantées en limite séparative

- Haies champêtres, d'une hauteur maximale de 2m. Elles pourront être doublées, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux en bois ou métalliques, d'une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit sur plus de 30% de la longueur de la clôture.
- Claustras de bois d'une hauteur maximale de 1,80m et doublé de plantations partielles ou totales.
- Murs maçonnés et recouverts d'un enduit hydraulique de finition grattée d'une hauteur maximale de 1,80m et doublés de plantations partielles ou totales.
- Soubassements minéraux d'une hauteur maximale de 20 cm en appareillage de pierres locales, ou maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée et de teinte RAL 1013, 1014, 1015, 7032 ou 7044, avec lice de matériaux divers ou grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 180 cm
- Lices de matériaux divers, sous réserve du respect des principes généraux du présent article

Clôtures implantées en limite de zone agricole ou naturelle

- Haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage à larges mailles (pour laisser passer la petite faune).
- L'emploi de tout élément maçonné comme les lames de soubassement, murs et murets est interdit.

d) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément architectural de qualité. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades, sauf s'il s'agit d'un élément architectural de qualité.

Les climatisations seront sur les façades arrières (par rapport aux rues) et cachées des vues.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie.

e) *Citernes et stockage*

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

f) *Systèmes d'énergie renouvelable*

1- *capteurs solaires*

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

2- *pompes à chaleur*

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UA 12 - STATIONNEMENT.

1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m x 7,00m.

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut, soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale), soit être tenu d'assurer dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics le financement d'un nombre de parkings égal à celui des emplacements manquants.

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

2- Règles

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-

après :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Logements : 1 place de stationnement par 45m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement
 - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres.
 - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par 60m² de surface de plancher de construction
- pour les activités économiques autorisées : 1 place par 25 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place pour 2 emplois
- pour les équipements (hors équipements scolaires et assimilés) : selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes
- stationnement des deux-roues et voitures enfants : lors de la construction de logements, de classes maternelles et de crèches, les emplacements pour deux-roues et voitures d'enfants doivent être en nombre suffisant, dans un local adapté.

ARTICLE - UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, **45% minimum de la surface de l'unité foncière doit être perméable aux eaux pluviales** (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

Au moins **30%** de la surface de l'unité foncière doit être **aménagée en espaces verts** composés de :

- couverture végétale au sol de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- arbustes d'essences diverses
- haies champêtres composées d'essences diverses

5% maximum de la surface de l'unité foncière peut être **imperméabilisée**.

L'usage de plantes exotiques ou invasives (ex : Renouée du Japon, Buddleia,...) est interdit.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE - UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UA 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UB se situe entre le centre ville ancien et la zone d'activités, elle a pour vocation d'accueillir le nouveau centre ville, en lien avec le secteur de développement identifié au niveau de la zone AUb adjacente. Elle est caractérisée par la mixité des types d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel) et fonctionnelle (habitat, commerces, équipements centraux) qui y est permise.»

ARTICLE - UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole, d'industries et d'entrepôts
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exceptées celles mentionnées à l'article UB 2
- Les terrains de caravanes d'habitation, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains de camping
- Les carrières, affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB 2
- Les sous-sols dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontées de nappes, allant du niveau de sensibilité « forte » à « nappe sub-affleurante », sauf en cas de réalisation d'une étude spécifique justifiant l'absence de risque

ARTICLE - UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les opérations de dix logements et plus, si elles comprennent au minimum 15% de logements sociaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, hors emprise de la construction, à condition d'être liés et nécessaires aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone et de ne pas modifier les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 cm en plus ou 100 cm en moins
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone
- Les annexes des constructions d'habitations (abris de jardin) d'une superficie inférieure à 10 m² de surface de plancher sont exemptées des articles UB6 à UB10 suivants. Les principes généraux de l'article UB11 restent opposables.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à observer les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti indiquées en annexe de ce document.

ARTICLE - UB 3 - ACCES ET VOIRIE.

1- Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables, ainsi les transports publics.

2- Voirie

Les voies publiques ou privées d'accès public, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert plus d'un logement.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés d'accès public ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE - UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

1- Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées par le règlement du Service Assainissement de la CAPE.

3- Assainissement eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est obligatoire.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses,...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la CAPE et à la réglementation en vigueur.

4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

ARTICLE - UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1- Règles

Les constructions doivent être édifiées :

- **soit à l'alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue
- **soit en retrait de 5 m** par rapport à la limite de l'emprise publique.

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

2- Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....).

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1- Règles

Les constructions à usage autre qu'équipement doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage d'équipement devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

2- Champs d'application

Les règles exposées ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m² (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

ARTICLE - UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1- Règles

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins **6 mètres**.

Les bâtiments annexes et garages peuvent être contigus aux constructions principales, à défaut ils doivent être à une distance d'au moins 3 mètres.

2- Champs d'application

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UB 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **50%**.

ARTICLE - UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Dans le respect des prescriptions de l'article DG.9, la hauteur maximale est de **12 mètres au faitage ou à l'acrotère**.

ARTICLE - UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

• **Principes généraux**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faitage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faitage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et le cas- échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport

"plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

Les règles complémentaires applicables au bâti existant à l'intérieur des périmètres repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont inscrites dans l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement. Elles s'appliquent au bâti remarquable identifié de qualité.

- **Prescriptions architecturales**

- a) Façades*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les matériaux, enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Une unité d'aspect sera recherchée.

L'utilisation d'appareillages de pierres locales est encouragée, selon des dispositions identiques à celles représentées sur les photographies des éléments bâtis remarquables identifiés en annexe du présent PLU.

- b) Toitures*

Forme

Les constructions pourront comprendre de une à plusieurs pentes.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et/ou accessibles.

Couvertures

Les toitures doivent être mates, de tons ardoise naturelle, tuile de terre cuite de teinte sombre ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Le zinc est autorisé sur une superficie inférieure à 30% de la superficie totale de la toiture et lorsque les caractéristiques de la toiture ne permettent pas d'utiliser des tuiles ou des ardoises.

Fenêtres de toiture

Elles seront encastrées.

- c) Clôtures, murs, portails*

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée

- Haies champêtres, d'une hauteur maximale de 2m. Elles pourront être doublées, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux en bois ou métalliques, d'une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit.
- Clôtures minérales de pierres locales recouvertes de végétations grimpantes d'une hauteur maximale de 2m, qui répondent aux principes généraux du présent article et selon des dispositions identiques à celles représentées sur les photographies des éléments bâtis remarquables identifiés en annexe du présent PLU.
- Clôtures maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée d'une hauteur maximale de 1,80m, de teinte RAL 1013, 1014, 1015, 7032 ou 7044.
- Soubassements minéraux d'une hauteur maximale de 20 cm en appareillage de pierres locales, ou maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée et de teinte RAL 1013, 1014, 1015, 7032 ou 7044, avec lice de matériaux divers ou grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 180 cm.
- Lices de matériaux divers, sous réserve du respect des principes généraux du présent article

- L'emploi de brise-vue en matière PVC, de type haie artificielle, est interdit

Portails implantés en limite de desserte publique ou privée

- La hauteur du portail et des piliers sera équivalente ou inférieure à celle des clôtures.
- Le portail sera d'aspect simple, opaque ou ajouré
- Les piliers pourront être en brique de terre cuite, en appareillage de pierres locales, en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie et teinte similaires à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôture mitoyens.
- Les teintes pouvant être utilisées sont : RAL 1013, 7032, 7033, 7034, 6025, 6021, 5014 ou 5019, ou une teinte identique aux menuiseries de la construction principale de la propriété

Clôtures implantées en limite séparative

- Haies champêtres, d'une hauteur maximale de 2m. Elles pourront être doublées, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux en bois ou métalliques, d'une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit sur plus de 30% de la longueur de la clôture.
- Claustras de bois d'une hauteur maximale de 1,80m et doublé de plantations partielles ou totales.
- Murs maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée d'une hauteur maximale de 1,80m et doublés de plantations partielles ou totales.
- Soubassements minéraux d'une hauteur maximale de 20 cm en appareillage de pierres locales, ou maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée et de teinte RAL 1013, 1014, 1015, 7032 ou 7044, avec lice de matériaux divers ou grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 180 cm.
- Lices de matériaux divers, sous réserve du respect des principes généraux du présent article

d) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer. Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément architectural de qualité. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades, sauf s'il s'agit d'un élément architectural de qualité.

Les climatisations seront sur les façades arrières (par rapport aux rues) et cachées des vues.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie.

e) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

f) Systèmes d'énergie renouvelable

1- Capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

2- Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UB 12 – STATIONNEMENT

1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m x 7,00m.

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut, soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale), soit être tenu d'assurer dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics le financement d'un nombre de parkings égal à celui des emplacements manquants.

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

2- Règles

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Logements : 1 place de stationnement par 40m² de surface de plancher de construction, + 1 place banalisée par 400m² de surface de plancher
 - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres.
 - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par 80m² de surface de plancher de construction
- pour les activités économiques autorisées :
 - pour toutes les activités : 1 place par 20 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place pour 2 emplois
 - commerces inférieurs à 700 m² de surface de vente : 1 place pour 50 m² de surface de vente avec un minimum d'1 place.
 - commerces supérieurs à 700 m² de surface de vente : aire de stationnement égale à 100% de la

surface de plancher.

- restaurant, débit de boissons : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
 - hôtel, hôtel-restaurant : 1 place par chambre.
 - salle de spectacle et de réunion : 1 place pour 4 personnes.
- pour les équipements (hors équipements scolaires et assimilés) : selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes
 - stationnement des deux-roues et voitures enfants : lors de la construction de logements, de classes maternelles et de crèches, les emplacements pour deux-roues et voitures d'enfants doivent être en nombre suffisant, dans un local adapté.

ARTICLE - UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, **40% minimum de la surface de l'unité foncière doit être perméable aux eaux pluviales** (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

Au moins **30%** de la surface de l'unité foncière doit être **aménagée en espaces verts** composés de :

- couverture végétale au sol de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- arbustes d'essences diverses
- haies champêtres composées d'essences diverses

10% maximum de la surface de l'unité foncière peut être **imperméabilisée**.

L'usage de plantes exotiques ou invasives (ex : Renouée du Japon, Buddleia,...) est interdit.

Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE - UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UB 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ZONE UC

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UC comprend majoritairement de l'habitat pavillonnaire, de moyenne densité, et des équipements publics périphériques. Les constructions sont récentes, implantées isolément ou en bande, en limite de zones naturelles et paysagères, ou en continuité des communes voisines.

Elle comprend des secteurs UCa qui sont des poches d'habitat ancien, au caractère architectural remarquable, ainsi que des secteurs UCm et UCs, correspondant aux secteurs paysagers des « coteaux de Montigny » et de la rue Scouflaire.

Le règlement vise à préserver le caractère paysager du secteur en proposant et en conservant des typologies urbaines de petits gabarits, notamment des maisons individuelles, tout en permettant sa densification.

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat, ainsi que des équipements.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.»

ARTICLE - UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie, d'hôtellerie ou agricole
- Les commerces sauf ceux existants
- Les carrières, exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UC2
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs

En outre, sont interdits en zone UCs, les sous-sols et les garages enterrés.

ARTICLE - UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol, hors emprise de la construction, à condition d'être liés et nécessaires aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone et de ne pas modifier les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 cm en plus ou 100 cm en moins
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone.
- Les annexes des constructions d'habitations (abris de jardin) d'une superficie inférieure à 10 m² de surface de plancher sont exemptées des articles UC6 à UC10 suivants. Les principes généraux de l'article UC11 restent opposables.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à observer les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti indiquées en annexe de ce document.

ARTICLE - UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

1- Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables, ainsi les transports publics.

En UCm, les accès aux parcelles, y compris le recul de clôture à l'entrée charretière doivent respecter le règlement graphique et le plan de composition en annexe de ce document.

2- Voirie

Les voies publiques ou privées d'accès public, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert plus d'un logement.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés d'accès public ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE - UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

1- Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées par le règlement du Service Assainissement de la CAPE. Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement collectif, il sera mis en place un assainissement autonome adapté à la nature du terrain, dans le respect du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CAPE.

3- Assainissement eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est obligatoire.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses,...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la CAPE et à la réglementation en vigueur.

4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

ARTICLE - UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE - UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1- Règles

Les constructions doivent être édifiées :

- **soit à l'alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue
- **soit en retrait d'au moins 5 m** par rapport à la limite de l'emprise publique.

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

En UCa, les constructions doivent être édifiées à **l'alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue. La façade à l'alignement doit représenter au moins **50% de la largeur de l'unité foncière donnant sur l'emprise publique**. Cet alignement peut être constitué de la façade principale, d'un mur formant clôture pleine, de constructions annexes.

En UCm, les constructions doivent respecter les conditions d'implantation mentionnées sur le règlement graphique en annexe de ce document.

2- Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...).

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

En UCm, elles ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin d'une surface inférieure à 10 m² de surface de plancher.

ARTICLE - UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1- Règles

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En UCm, les constructions doivent obligatoirement respecter la zone d'implantation du règlement graphique en annexe de ce document. A l'intérieur de cette zone, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de celles-ci. Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, la distance minimum sera conforme aux dispositions du PLU en vigueur à la date du dépôt de la demande.

2- Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de

raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

En UCa, préservation de l'éclairage des habitations existantes : aucune construction d'habitation individuelle nouvelle ne pourra avoir une hauteur telle que la partie la plus élevée de celle-ci soit vue depuis une habitation existante voisine, à la date de dépôt de la demande du permis de construire, sur une propriété mitoyenne, selon un angle supérieur à 33° par rapport à l'horizontale prise à l'appui d'une baie éclairant une pièce d'habitation de cette habitation voisine, dans toute la largeur de cette baie.

ARTICLE - UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1- Règles

Les constructions non contiguës doivent être **distantes d'au moins 6 mètres.**

En zone UCa, les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la **moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($\geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.**

Les bâtiments annexes et garages peuvent être contigus aux constructions principales, à défaut ils doivent être à une distance d'au moins 3 mètres.

2- Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions légères (abris de jardin, ...) ainsi qu'aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UC 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **40%** de l'unité foncière.

En zone UCa et pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **50%** de l'unité foncière.

En UCm, l'emprise au sol des constructions autres que les abris de jardin ne pourra excéder l'emprise de la zone constructible représentée en annexe de ce document, sans excéder 30% de la surface de la propriété.

ARTICLE - UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Dans le respect des prescriptions de l'article DG.9, la hauteur maximale est de **9 mètres au faitage ou à l'acrotère.**

En zone UCa, la rénovation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à cette côte sont autorisées.

ARTICLE - UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.

• **Principes généraux**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et le cas échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

Les règles complémentaires applicables au bâti existant à l'intérieur des périmètres repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont inscrites dans l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement. Elles s'appliquent au bâti remarquable identifié de qualité.

• **Prescriptions architecturales**

a) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les matériaux, enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Une unité d'aspect sera recherchée.

L'utilisation d'appareillages de pierres locales est encouragée, selon des dispositions identiques à celles représentées sur les photographies des éléments bâtis remarquables identifiés en annexe du présent PLU.

En UCm, les matériaux exclusivement autorisés en façade sont :

- les enduits de finition grattés
- les murs de pierre dont l'appareillage est traditionnel dans la commune
- les essentages d'ardoises et de bois
- les clins de bois lasurés ou peints
- les colombages de bois réalisés à l'identique des colombages anciens : sections des pièces d'ossature, respect du sens de pose des pièces de contreventement, respect des trames
- les constructions de terre cuite, de teinte régionale : rouge sombre et non flammée

Les autres matériaux maçonnés seront de teinte pierre.

Toute imitation de matériaux est interdite.

Les faux pans de joints, les faux pans de bois, les décors surabondants tels que pierres incrustées ou linteaux bois sur façades maçonnées sont interdits.

Les pointes de pignons le cas échéant devront recevoir un essentage d'ardoises, de bois ou de terre cuite.

b) Toitures

Forme

Les constructions pourront comprendre de une à plusieurs pentes.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et/ou accessibles.

Couvertures

Les toitures doivent être mates, de tons ardoise naturelle, tuile de terre cuite de teinte sombre ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Le zinc est autorisé sur une superficie inférieure à 30% de la superficie totale de la toiture et lorsque les caractéristiques de la toiture ne permettent pas d'utiliser des tuiles ou des ardoises.

En UCa, les toitures seront en ardoises naturelles ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles.

Fenêtres de toiture

Elles seront encastrées.

En UCm, les souches de cheminée maçonnées, à moins qu'elles ne soient en brique rouge sombre ou essentées, devront obligatoirement recevoir le même enduit de finition que les façades.

Les châssis de toiture seront encastrés.

c) Clôtures, murs, portails

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En secteur UCm, les clôtures devront respecter les dispositions inscrites sur le règlement graphique en annexe de ce document.

Clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée

- Haies champêtres, d'une hauteur maximale de 2m. Elles pourront être doublées, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux en bois ou métalliques, d'une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit.
- Clôtures minérales de pierres locales recouvertes de végétations grimpantes d'une hauteur maximale de 2m, qui répondent aux principes généraux du présent article et selon des dispositions identiques à celles représentées sur les photographies des éléments bâtis remarquables identifiés en annexe du présent PLU.
- Clôtures maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée d'une hauteur maximale de 1,80m, de teinte RAL 1013, 1014, 1015, 7032 ou 7044.
- Soubassements minéraux d'une hauteur maximale de 20 cm en appareillage de pierres locales, ou maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée et de teinte RAL 1013, 1014, 1015, 7032 ou 7044, avec lice de matériaux divers ou grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 180 cm.
- Lices de matériaux divers, sous réserve du respect des principes généraux du présent article
- L'emploi de brise-vue en matière PVC, de type haie artificielle, est interdit

En UCm, les clôtures en limite du domaine public respecteront les dispositions suivantes : haies champêtres (hauteur maxi 2m) dont l'axe du plan se situe entre 25 et 45 cm de la limite parcellaire. Cette haie sera entretenue. Elle pourra être doublée, côté intérieur, à 0,50m ou à 0,70 m selon les emplacements de la limite, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur maxi 1,5 m). Le thuya est interdit.

En UCs, seules les clôtures constituées de haies champêtres, d'une hauteur maximale de 2m, doublées ou non, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux en bois ou métalliques, d'une hauteur maximale de 1,50m, sont autorisées. Le thuya est interdit.

Portails implantés en limite de desserte publique ou privée

- La hauteur du portail et des piliers sera équivalente ou inférieure à celle des clôtures.
- Le portail sera d'aspect simple, opaque ou ajouré
- Les piliers pourront être en brique de terre cuite, en appareillage de pierres locales, en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie et teinte similaires à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôture mitoyens.
- Les teintes pouvant être utilisées sont : RAL 1013, 7032, 7033, 7034, 6025, 6021, 5014 ou 5019, ou une teinte identique aux menuiseries de la construction principale de la propriété

En UCm, la hauteur des portails sera de 1,20 m maxi. Les teintes utilisées seront de teinte identique aux menuiseries de la construction principale de la propriété ou de teinte respectant les dispositions générales de cet article.

Clôtures implantées en limite séparative

- Haies champêtres, d'une hauteur maximale de 2m. Elles pourront être doublées, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux en bois ou métalliques, d'une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit sur plus de 30% de la longueur de la clôture.
- Claustras de bois d'une hauteur maximale de 1,80m et doublé de plantations partielles ou totales.
- Murs maçonnés et recouverts d'un enduit hydraulique de finition grattée d'une hauteur maximale de 1,80m et doublés de plantations partielles ou totales.
- Soubassements minéraux d'une hauteur maximale de 20 cm en appareillage de pierres locales, ou maçonnés et recouverts d'un enduit hydraulique de finition grattée et de teinte RAL 1013, 1014, 1015, 7032 ou 7044, avec lice de matériaux divers ou grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 180 cm.
- Lices de matériaux divers, sous réserve du respect des principes généraux du présent article

En UCm :

- Haies champêtres (hauteur maxi 2,5 m) doublées ou non d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur maxi 1,5 m).
- Lices bois sur poteaux bois, hauteur maximale 1,20m, doublées ou non d'une haie champêtre

En UCs, seules les clôtures constituées de haies champêtres, d'une hauteur maximale de 2m, doublées ou non, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux en bois ou métalliques, d'une hauteur maximale de 1,50m, sont autorisées. Le thuya est interdit.

Clôtures implantées en limite de zone agricole ou naturelle

- Haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage à larges mailles (pour laisser passer la petite faune).
- L'emploi de tout élément maçonné comme les lames de soubassement, murs et murets est interdit.

d) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer. Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément architectural de qualité. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades, sauf s'il s'agit d'un élément architectural de qualité.

Les climatisations seront sur les façades arrières (par rapport aux rues) et cachées des vues.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie.

e) *Citernes et stockage*

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

f) *Systèmes d'énergie renouvelable*

1- *capteurs solaires*

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

2- *pompes à chaleur*

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UC 12 - STATIONNEMENT.

1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m x 7,00m.

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut, soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale), soit être tenu d'assurer dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics le financement d'un nombre de parkings égal à celui des emplacements manquants.

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

2- Règles

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-

après :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Logements : 1 place de stationnement par 60m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places
 - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres.
 - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par 80m² de surface de plancher de construction
- pour les équipements (hors équipements scolaires et assimilés) : selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes
- stationnement des deux-roues et voitures enfants : lors de la construction de logements, de classes maternelles et de crèches, les emplacements pour deux-roues et voitures d'enfants doivent être en nombre suffisant, dans un local adapté.

En UCm, pour les constructions à usage d'habitation individuelle, en plus des emplacements réalisés sur l'accès des lots, il est exigé 2 places par logement, situées à l'intérieur de la parcelle privative.

ARTICLE - UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, **50% minimum de la surface de l'unité foncière doit être perméable aux eaux pluviales** (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

Au moins **35%** de la surface de l'unité foncière doit être **aménagée en espaces verts** composés de :

- couverture végétale au sol de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- arbustes d'essences diverses
- haies champêtres composées d'essences diverses

10% maximum de la surface de l'unité foncière peut être **imperméabilisée**.

L'usage de plantes exotiques ou invasives (ex : Renouée du Japon, Buddleia,...) est interdit.

Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE - UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE - UC 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UC 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ZONE UH

Extrait du rapport de présentation :

« Cette zone située sur les hauteurs de St-Marcel, au carrefour des RD64 et 73, correspond au pôle équestre.»

ARTICLE - UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat et d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination de commerces, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, d'entrepôt et d'exploitation agricole ou forestière, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les carrières, exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UH 2.
- Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles et de déchets.

ARTICLE - UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation, de commerces, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, d'entrepôt et d'exploitation agricole ou forestière ne sont admises qu'à condition d'être liées et nécessaires à l'activité du pôle équestre
- Les constructions à destination d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou installations admises dans la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol, hors emprise de la construction, à condition d'être liés et nécessaires aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone

ARTICLE - UH 3 - VOIRIE.

1- Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables, ainsi les transports publics.

2- Voirie

Les voies publiques ou privées d'accès public, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

La desserte interne des unités foncières devra permettre aux véhicules semi-remorques de faire demi-tour sur le terrain afin d'éviter toute manœuvre sur la voie publique.

ARTICLE - UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

1- Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées par le règlement du Service Assainissement de la CAPE. Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement collectif, il sera mis en place un assainissement autonome adapté à la nature du terrain, dans le respect du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CAPE.

3- Assainissement eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est obligatoire.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses,...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la CAPE et à la réglementation en vigueur.

4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

ARTICLE - UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1- Règles

Les constructions doivent être édifiées **en retrait d'au moins 15 m** par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à un espace boisé classé.

2- Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines

et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1- Règles

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins **15 mètres**.

2- Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet.

ARTICLE - UH 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **30%** de l'unité foncière.

ARTICLE - UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale au sommet des constructions est limitée à **12 mètres**.

ARTICLE - UH 11 - ASPECT EXTERIEUR.

• **Principes généraux**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

- **Prescriptions architecturales**

- a) Façades*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est recommandée.

- b) Toitures*

Les toitures des constructions à édifier ou à modifier doivent s'inscrire parfaitement dans le contexte environnant.

Les couvertures des locaux d'activités et des bâtiments agricoles pourront utiliser des matériaux adaptés tout en respectant une harmonie avec le milieu environnant. Leur couleur devra ressembler aux couleurs des tuiles ou ardoises.

- c) Clôtures, portails*

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées de haies végétales champêtres, doublées ou non de grillage vert.

ARTICLE - UH 12 - STATIONNEMENT.

1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'unité foncière.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m x 7,00m.

Les dimensions des emplacements de stationnement pour les véhicules poids lourds seront adaptées aux besoins

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

2- Règles

En cas de réalisation d'équipement ou d'établissement recevant du public, une offre de stationnement sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs...

ARTICLE - UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, **50% minimum de la surface de l'unité foncière doit être perméable aux eaux pluviales** (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

Au moins **35%** de la surface de l'unité foncière doit être **aménagée en espaces verts**.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Quand les citernes de gaz comprimé et autres combustibles ne sont pas enterrées, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant et d'un grillage vert rigide entre la haie et la citerne. Un accès piéton devra être conservé.

Les abords de cours d'eau doivent uniquement être plantés en espèces locales. L'usage de plantes exotiques ou invasives (ex : Renouée du Japon, Buddleia,...) est interdit.

ARTICLE - UH 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UH 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UH 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ZONE UM

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UM est située le long de la RD6015 et de la voie ferrée. Ce secteur de mixité fonctionnelle, occupé par des activités, poches d'habitat et zones cultivées, décousu et peu qualitatif en entrée et traversée de ville, est appelé à muter progressivement.

Située le long d'un axe structurant et très fréquenté de la commune, cette zone a pour vocation de valoriser l'image de St-Marcel et de la commune voisine Vernon, bi-pôle structurant de l'agglomération. Elle est par ailleurs identifiée au sein du SCOT de la CAPE comme un secteur de requalification d'entrée de ville.

La réglementation qui s'y applique tend à introduire des activités non nuisibles à l'environnement urbain, des formes d'habitat variées et à favoriser la densification de ce secteur offrant des potentialités de renouvellement importantes.

Ce secteur mutable devant, à terme, faire l'objet d'un projet de réaménagement, est couvert par un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur de ce périmètre, pour une durée de cinq ans, dans l'attente de la réalisation d'études sur ce secteur, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² sont interdites ; le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.»

ARTICLE - UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UM :

- Les constructions à usage agricole, d'industries et d'entrepôts
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UM 2
- Les terrains de caravanes d'habitation
- Les caravanes d'habitation
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières, affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UM 2
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de déchets et les entreprises de casse de voitures.

En outre, sont interdits en zone inondable (repérée au document graphique) :

- Toute installation ou construction en zone inondable qui peut constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux en cas de crue de la Seine
- Les remblais, digues, exhaussements, dépôts de toute nature et les sous-sols

Sont également interdites, à l'intérieur du Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), pour une durée de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m².

ARTICLE - UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, hors emprise de la construction, à condition d'être liés et nécessaires aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone et de ne pas modifier les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 cm en plus ou 100 cm en moins
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone
- Les constructions situées dans la bande des infrastructures des transports terrestres bruyants doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, et ce en fonction de leur destination, conformément à l'arrêté du 30 mai 1996 (voir le livret des annexes)
- 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
- Les annexes des constructions d'habitations (abris de jardin) d'une superficie inférieure à 10 m² de surface de plancher sont exemptées des articles UM6 à UM10 suivants. Les principes généraux de l'article UM11 restent opposables.

Sont seules autorisées en zone inondable (repérée au document graphique), les extensions limitées des constructions existantes, sous réserve que le niveau bas du plancher soit implanté au minimum 0,20m au-dessus de la côte de la crue de référence de la Seine, et que rien ne gêne le libre écoulement des eaux en cas de crue

Sont seules autorisées dans les zones de maîtrise de l'urbanisation localisées en annexe de ce document et relatives aux zones de dangers des établissements industriels Smurfit Kappa France et Steiner, les constructions respectant les recommandations relatives aux différentes zones d'effet et indiquées dans le tableau figurant en annexe.

Sont seules autorisées à l'intérieur du Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), pour une durée de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20 m², le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

ARTICLE - UM 3 - ACCES ET VOIRIE.

1- Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables, ainsi les transports publics.

2- Voirie

Les voies publiques ou privées d'accès public, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert plus d'un logement.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

ARTICLE - UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

1- Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées par le règlement du Service Assainissement de la CAPE.

3- Assainissement eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est obligatoire.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses,...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la CAPE et à la réglementation en vigueur.

4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

5- Cas particulier

En zone inondable, les dispositifs de coupure des postes de distribution seront situés à 40 cm minimum au-dessus de la côte de la crue de la Seine de 1910.

ARTICLE - UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1- Règles

Les constructions doivent être édifiées :

- **soit à l'alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue
- **soit en retrait de 3 m** par rapport à la limite de l'emprise publique.

Le long de la RD 6015, les constructions seront édifiées en retrait de minimum 15m par rapport à la limite de l'emprise publique.

2- Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....).

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont

l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

ARTICLE - UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1- Règles

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Champs d'application

Les règles exposées ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m² (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

ARTICLE - UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1- Règles

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins **6 mètres**.

Les bâtiments annexes et garages peuvent être contigus aux constructions principales, à défaut ils doivent être à une distance d'au moins 3 mètres.

2- Champs d'application

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UM 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **50%**.

ARTICLE - UM 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Dans le respect des prescriptions de l'article DG.9, la hauteur maximale est de **12 mètres au faitage ou à l'acrotère.**

Aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

ARTICLE - UM 11 - ASPECT EXTERIEUR.

- **Principes généraux**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faitage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faitage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

- **Prescriptions architecturales**

- a) Façades*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

- b) Toitures*

Forme

Les constructions pourront comprendre de une à plusieurs pentes.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Couvertures

Les toitures doivent être mates, de ton ardoise naturelle, tuile de terre cuite ou en matériaux métalliques non brillants (acier, zinc, aluminium, ...).

- c) Clôtures, murs, portails*

Les clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Sont interdites les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que les palissades et brise-vue de matière PVC (de type haie artificielle) à l'alignement. Lorsqu'il sera fait emploi d'une clôture grillagée, elle sera obligatoirement végétalisée et le grillage devra être à l'intérieur de la propriété, derrière la haie.

Les clôtures situées le long de la RD6015 et de la rue des acacias devront obligatoirement être constituées de haies composées d'arbustes d'essence locale, doublées ou non d'un grillage situé derrière la haie.

Les clôtures implantées en limite de zone agricole ou naturelle devront être composées de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage à larges mailles (pour laisser passer la petite faune). L'emploi de tout élément maçonné comme les lames de soubassement, murs et murets est interdit.

d) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades.

Les climatisations seront sur les façades arrières (par rapport aux rues) et cachées des vues.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie.

e) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

f) Systèmes d'énergie renouvelable

1- capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

2- pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UM 12 - STATIONNEMENT.

1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m x 7,00m.

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut, soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale), soit être tenu d'assurer dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics le financement d'un nombre de parkings égal à celui des emplacements manquants.

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

2- Règles

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Logements : 1 place de stationnement par 60m² de surface de plancher de construction (arrondi à l'entier supérieur) + 1 place banalisée pour 600m² de surface de plancher de construction.
 - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : une place pour 3 chambres.
 - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : au minimum, 1 place par 80m² de surface de plancher de construction
- pour les constructions à usage d'activités, d'équipements, recevant du public et bureaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher avec un minimum d'une place.
- pour les établissements commerciaux :
 - commerces inférieurs à 700 m² de surface de vente : 1 place pour 50 m² de surface de vente avec un minimum d'1 place.
 - commerces supérieurs à 700 m² de surface de vente : aire de stationnement égale à 100% de la surface de plancher.
 - restaurant, débit de boissons : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
 - hôtel, hôtel-restaurant : 1 place par chambre.
 - salle de spectacle et de réunion : 1 place pour 4 personnes.
- pour les constructions à usage artisanal et industriel :

Une surface affectée au stationnement égale à 40% de la surface de plancher avec un minimum d'une place.
- pour les établissements sanitaires, sociaux, hospitaliers, les cliniques, les établissements de soins et toute activité s'y rapprochant :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher avec un minimum d'une place.
- stationnement des deux-roues et voitures enfants : lors de la construction de logements, de classes maternelles et de crèches, les emplacements pour deux-roues et voitures d'enfants doivent être en nombre suffisant, dans un local adapté.

ARTICLE - UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, **35% minimum de la surface de l'unité foncière doit être perméable aux eaux pluviales** (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

Au moins **10%** de la surface de l'unité foncière doit être **aménagée en espaces verts**.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les haies végétales le long de la RD 6015 et de la rue des acacias devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtres ou essences similaires.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements. L'usage de plantes exotiques ou invasives (ex : Renouée du Japon, Buddleia,...) est interdit.

ARTICLE - UM 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UM 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UM 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ZONE UZ

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UZ est essentiellement constituée de constructions à usage d'activités économiques. Elle se situe entre la voie ferrée et les secteurs d'habitat et accueille différents types d'activités (logistiques, commerciales, entreposages, artisanales, ...), des équipements et poches d'habitat.

Elle comporte un secteur UZa, situé sur le plateau et dont l'intégration paysagère sera plus particulièrement travaillée et un secteur UZn, en lien avec l'activité nautique.

Le règlement tient compte de leurs spécificités et permet leur développement mesuré et équilibré.»

ARTICLE - UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UZ :

- Les constructions à usage d'habitation exceptées celles mentionnées à l'article UZ 2.
- Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.
- Les carrières, exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UZ 2.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de déchets et les entreprises de casse de voitures.

En outre, sont interdits en zone inondable (repérée au document graphique) :

- Toute installation ou construction qui peut constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux en cas de crue de la Seine
- Les remblais, digues, exhaussements, dépôts de toute nature et les sous-sols

ARTICLE - UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou installations admises dans la zone et à condition d'être intégrées au bâtiment principal.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les affouillements et exhaussements du sol, hors emprise de la construction, à condition d'être liés et nécessaires aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone
- Les constructions situées dans la bande des infrastructures des transports terrestres bruyants doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, et ce en fonction de leur destination, conformément à l'arrêté du 30 mai 1996 (voir le livret des annexes)
- 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 seules autorisée en UZn, les constructions à usage de bureaux, d'entrepôt et d'artisanat, à condition d'être liées aux activités nautiques.

Sont seules autorisées en zone inondable (repérée au document graphique), les extensions limitées des constructions existantes, sous réserve que le niveau bas du plancher soit implanté au minimum 0,20m au-dessus de la côte de la crue de référence de la Seine, et que rien ne gêne le libre écoulement des eaux en cas de crue

Sont seules autorisées dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages de la source du Père Cotton et « la Nouelle », les occupations respectant les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique du 4 août 1986 et du 17 juin 2005, joints en annexe du règlement.

Sont seules autorisées dans les zones de maîtrise de l'urbanisation localisées en annexe de ce document et relatives aux zones de dangers des établissements industriels Smurfit Kappa France et Steiner, les constructions respectant les recommandations relatives aux différentes zones d'effet et indiquées dans le tableau figurant en annexe.

ARTICLE - UZ 3 - VOIRIE.

1- Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à

assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables, ainsi les transports publics.

2- Voirie

Les voies publiques ou privées d'accès public, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés d'accès public ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

Pour toute nouvelle desserte publique ou privée d'accès public, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 12 mètres dès lors qu'elle dessert plus d'une propriété.

La desserte interne des parcelles devra permettre aux véhicules semi-remorques de faire demi-tour sur le terrain afin d'éviter toute manœuvre sur la voie publique.

ARTICLE - UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

1- Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées par le règlement du Service Assainissement de la CAPE. Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement collectif, il sera mis en place un assainissement autonome adapté à la nature du terrain, dans le respect du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CAPE.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

3- Assainissement eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est obligatoire.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses,...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la CAPE et à la réglementation en vigueur.

4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

5- Cas particulier

En zone inondable, les dispositifs de coupure des postes de distribution seront situés à 40 cm minimum au-dessus de la côte de la crue de la Seine de 1910.

ARTICLE - UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1- Règles

Les constructions peuvent être édifiées :

- **soit à l'alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue
- **soit en retrait d'au moins 5 m** par rapport à la limite de l'emprise publique.

Le long de la rue des Prés, les constructions seront édifiées en retrait de minimum 5m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à un espace boisé classé.

2- Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE - UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1- Règles

Les constructions doivent être implantées :

- en limite séparative uniquement au sein de la même zone
- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2), **sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.**

2- Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

ARTICLE - UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet.

ARTICLE - UZ 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **60%** de l'unité foncière.

En zone UZa, le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **50%** de l'unité foncière.

ARTICLE - UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale au sommet des constructions est limitée à **15 mètres**.

Aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

ARTICLE - UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR.

- **Principes généraux**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

- **Prescriptions architecturales**

- a) Façades*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Sont autorisés :

- Les enduits hydrauliques de finition grattée, les matériaux minéraux et en général les matériaux naturels et leurs ersatz
- Les essentages ou vêtements d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints
- Les essentages, vêtements ou bardages métalliques ou en produits de synthèse non brillants
- Les produits verriers

- b) Toitures*

Forme

Les constructions pourront comprendre de une à plusieurs pentes.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Couvertures

Les toitures doivent être mates, de ton ardoise naturelle, tuile de terre cuite ou en matériaux métalliques non brillants (acier, zinc, aluminium, ...).

- c) Clôtures, murs, portails*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Implantées en limite de desserte publique ou privée, elles doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Sont interdites les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que les palissades à l'alignement. Lorsqu'il sera fait emploi d'une clôture grillagée, elle sera obligatoirement végétalisée et le grillage devra être à l'intérieur de la propriété, derrière la haie.

Les clôtures situées en limite de zone A ou N devront obligatoirement être constituées de haies composées d'arbustes d'essence locale, doublées ou non d'un grillage situé derrière la haie.

- d) Citernes et stockage*

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

ARTICLE - UZ 12 - STATIONNEMENT.

1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m x 7,00m.

Les dimensions des emplacements de stationnement pour les véhicules poids lourds seront adaptées aux besoins

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

2- Règles

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

- pour les constructions à usage d'activités (artisanat, industrie) :
1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher de la construction

- pour les bâtiments publics, bureaux et services :
3 places de stationnement pour 100 m² de la surface de plancher de la construction.

- pour les établissements commerciaux :
- o hôtels : 1 place par chambre + 1 place supplémentaire
 - o restaurants : 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant
 - o autres commerces : 5 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente

- pour les constructions à usage d'ateliers ou de dépôts :
- o 0,5 place/100 m² de la surface de plancher de la construction.

Cette norme constitue le nombre minimum de places de parkings à prévoir.

La surface maximum du sol occupée par les aires de parkings et de stationnement, de manœuvre, de chargement, de manutention, les voies d'accès et de circulation ne devra pas excéder 40% de la surface totale du lot.

Les aires de parking de plus de 40 places devront être découpées en plusieurs unités et séparées par des espaces verts et plantations.

- Stationnement des deux-roues motorisés :
Le stationnement des deux-roues motorisés est assuré sur les espaces de stationnement aménagés pour le stationnement des voitures.

ARTICLE - UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, **25% minimum de la surface de l'unité foncière doit être perméable aux eaux pluviales** (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

Au moins **10%** de la surface de l'unité foncière doit être **aménagée en espaces verts**.

En zone UZa, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doit être perméable aux eaux pluviales (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.) et au moins **25%** de la surface de l'unité foncière doit être **aménagée en espaces verts**.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Quand les citernes de gaz comprimé et autres combustibles ne sont pas enterrées, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant et d'un grillage vert rigide entre la haie et la citerne. Un accès piéton devra être conservé.

Les abords de cours d'eau doivent uniquement être plantés en espèces locales. L'usage de plantes exotiques ou invasives (ex : Renouée du Japon, Buddleia,...) est interdit.

ARTICLE - UZ 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UZ 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UZ 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

LA ZONE A URBANISER

ZONE AUB

Extrait du rapport de présentation :

« Futur secteur de centralité, en lien avec la zone UB limitrophe, présentant de fortes potentialités de renouvellement urbain, il a pour vocation à être urbanisé ultérieurement après élaboration d'une étude d'aménagement d'ensemble et accueillir une part significative des nouveaux logements à construire sur la commune.

A l'intérieur des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la suite de **l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble** prévoyant la réalisation des équipements nécessaires à la zone, au regard des objectifs de **l'orientation d'aménagement et de programmation** (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP. »

ARTICLE - Aub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt et d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'habitation, de commerces, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Le stationnement de caravanes d'habitation, les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés

ARTICLE - Aub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation, de commerces, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que :
 - l'occupation du sol s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble préalable à l'urbanisation de la zone, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants. Ce schéma d'aménagement d'ensemble respectera les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP
 - soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires, au regard des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP
 - l'opération porte sur une tranche cohérente et fonctionnelle, au regard des équipements du secteur concerné ou sur l'ensemble de partie restante à urbaniser
 - Les opérations de dix logements et plus comprendront au minimum 15% de logements sociaux
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone, qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à observer les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti indiquées en annexe de ce document.

ARTICLE - Aub 3 - ACCES ET VOIRIE.

1- Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables, ainsi les transports publics.

2- Voirie

Les voies publiques ou privées d'accès public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert plus d'un logement.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés d'accès public ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

3- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction nouvelle à usage d'habitation individuelle, collective ou groupée devra prévoir l'emplacement d'une colonne d'apport volontaire des emballages en verre à hauteur d'une colonne pour 400 habitants, avec un minimum d'une colonne pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.

ARTICLE - Aub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

1- Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées par le règlement du Service Assainissement de la CAPE. Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement collectif, il sera mis en place un assainissement autonome adapté à la nature du terrain, dans le respect du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CAPE.

3- Assainissement eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est obligatoire.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses,...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la CAPE et à la réglementation en vigueur.

4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

ARTICLE - Aub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1- Règles

Les constructions doivent être édifiées :

- **soit à l'alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue
- **soit en retrait de 5 m** par rapport à la limite de l'emprise publique.

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

2- Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....).

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - Aub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1- Règles

Les constructions à usage autre qu'équipement doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage d'équipement devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

2- Champs d'application

Les règles exposées ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m² (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

ARTICLE - AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1- Règles

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins **6 mètres**.

Les bâtiments annexes et garages peuvent être contigus aux constructions principales, à défaut ils doivent être à une distance d'au moins 3 mètres.

2- Champs d'application

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - AUb 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **50%**.

L'emprise au sol des constructions peut atteindre **100%** sur les parcelles comportant des constructions dont le **rez-de-chaussée est à vocation commerciale**.

ARTICLE - AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Dans le respect des prescriptions de l'article DG.9, la hauteur maximale est de **12 mètres au faitage ou à l'acrotère**.

ARTICLE - AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR.

• **Principes généraux**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faitage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faitage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées. Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

Les règles complémentaires applicables au bâti existant à l'intérieur des périmètres repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont inscrites dans l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement. Elles s'appliquent au bâti remarquable identifié de qualité.

- **Prescriptions architecturales**

- a) *Façades*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les matériaux, enduits et peintures extérieures des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Une unité d'aspect sera recherchée.

L'utilisation d'appareillages de pierres locales est encouragée, selon des dispositions identiques à celles représentées sur les photographies des éléments bâtis remarquables identifiés en annexe du présent PLU.

- b) *Toitures*

Forme

Les constructions pourront comprendre de une à plusieurs pentes.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et/ou accessibles.

Couvertures

Les toitures doivent être mates, de tons ardoise naturelle, tuile de terre cuite de teinte sombre ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Le zinc est autorisé sur une superficie inférieure à 30% de la superficie totale de la toiture et lorsque les caractéristiques de la toiture ne permettent pas d'utiliser des tuiles ou des ardoises.

Fenêtres de toiture

Elles seront encastrées.

- c) *Clôtures, murs, portails*

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée

- Haies champêtres, d'une hauteur maximale de 2m. Elles pourront être doublées, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux en bois ou métalliques, d'une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit.
- Clôtures minérales de pierres locales recouvertes de végétations grimpantes d'une hauteur maximale de 2m, qui répondent aux principes généraux du présent article et selon des dispositions

identiques à celles représentées sur les photographies des éléments bâtis remarquables identifiés en annexe du présent PLU.

- Clôtures maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée d'une hauteur maximale de 1,80m, de teinte RAL 1013, 1014, 1015, 7032 ou 7044.
- Soubassements minéraux d'une hauteur maximale de 20 cm en appareillage de pierres locales, ou maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée et de teinte RAL 1013, 1014, 1015, 7032 ou 7044, avec lice de matériaux divers ou grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 180 cm.
- Lices de matériaux divers, sous réserve du respect des principes généraux du présent article
- L'emploi de brise-vue en matière PVC, de type haie artificielle, est interdit

Portails implantés en limite de desserte publique ou privée

- La hauteur du portail et des piliers sera équivalente ou inférieure à celle des clôtures.
- Le portail sera d'aspect simple, opaque ou ajouré
- Les piliers pourront être en brique de terre cuite, en appareillage de pierres locales, en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie et teinte similaires à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôture mitoyens.
- Les teintes pouvant être utilisées sont : RAL 1013, 7032, 7033, 7034, 6025, 6021, 5014 ou 5019, ou une teinte identique aux menuiseries de la construction principale de la propriété

Clôtures implantées en limite séparative

- Haies champêtres, d'une hauteur maximale de 2m. Elles pourront être doublées, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux en bois ou métalliques, d'une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit sur plus de 30% de la longueur de la clôture.
- Claustras de bois d'une hauteur maximale de 1,80m et doublé de plantations partielles ou totales.
- Murs maçonnées et recouverts d'un enduit hydraulique de finition grattée d'une hauteur maximale de 1,80m et doublés de plantations partielles ou totales.
- Soubassements minéraux d'une hauteur maximale de 20 cm en appareillage de pierres locales, ou maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée et de teinte RAL 1013, 1014, 1015, 7032 ou 7044, avec lice de matériaux divers ou grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 180 cm.
- Lices de matériaux divers, sous réserve du respect des principes généraux du présent article

d) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément architectural de qualité. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades, sauf s'il s'agit d'un élément architectural de qualité.

Les climatisations seront sur les façades arrières (par rapport aux rues) et cachées des vues.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie.

e) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

f) Systèmes d'énergie renouvelable

1- capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport

au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

2- *pompes à chaleur*

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - AUB 12 – STATIONNEMENT

1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m x 7,00m.

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut, soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale), soit être tenu d'assurer dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics le financement d'un nombre de parkings égal à celui des emplacements manquants.

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

2- Règles

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Logements : 1 place de stationnement par 40m² de surface de plancher de construction, + 1 place banalisée par 400m² de surface de plancher
 - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres.
 - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par 80m² de surface de plancher de construction

- pour les activités économiques autorisées :
 - pour toutes les activités : 1 place par 20 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place pour 2 emplois
 - commerces inférieurs à 700 m² de surface de vente : 1 place pour 50 m² de surface de vente avec un minimum d'1 place.
 - commerces supérieurs à 700 m² de surface de vente : aire de stationnement égale à 100% de la surface de plancher.
 - restaurant, débit de boissons : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
 - hôtel, hôtel-restaurant : 1 place par chambre.
 - salle de spectacle et de réunion : 1 place pour 4 personnes.
- pour les équipements (hors équipements scolaires et assimilés) : selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes
- stationnement des deux-roues et voitures enfants : lors de la construction de logements, de classes maternelles et de crèches, les emplacements pour deux-roues et voitures d'enfants doivent être en nombre suffisant, dans un local adapté.

ARTICLE - AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les terrains constructibles, **40% minimum de la surface de l'unité foncière doit être perméable aux eaux pluviales** (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

Au moins **30%** de la surface de l'unité foncière doit être **aménagée en espaces verts** composés de :

- couverture végétale au sol de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- arbustes d'essences diverses
- haies champêtres composées d'essences diverses

10% maximum de la surface de l'unité foncière peut être **imperméabilisée**.

L'usage de plantes exotiques ou invasives (ex : Renouée du Japon, Buddleia,...) est interdit.

Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE - AUb 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - AUb 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - AUb 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

« La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Situées sur les hauteurs de la commune, ainsi qu'en bords de Seine, elles participent au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue).»

ARTICLE - A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

En raison des conditions restreintes d'occupation et utilisation du sol en zone A, définie comme zone à protéger, **sont interdits dans l'ensemble de la zone A :**

- toutes occupations ou utilisations autres que celles autorisées à l'article A 2 suivant
- le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...)

En outre, sont interdites dans les zones de danger graves et très graves pour la vie humaine, correspondant à la traversée de canalisation d'hydrocarbures exploitée par TRAPIL (voir localisation et distances en annexe), les constructions mentionnées en annexe.

ARTICLE - A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans l'ensemble de la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole d'une surface au moins égale à l'Activité Minimale d'Assujettissement (AMA) et à condition de ne pas être implantés en ligne de crête
- La réhabilitation des constructions existantes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages de la source du Père Cotton, les occupations du sol seront autorisées sous réserve du respect de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 4 août 1986, joint en annexe du règlement.

Dans la zone d'effets irréversibles correspondant à la traversée de canalisation d'hydrocarbures exploitée par TRAPIL (voir localisation et distances en annexe), les constructions sont autorisées sous réserve d'en informer le transporteur et d'obtenir son accord.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à observer les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti indiquées en annexe de ce document.

ARTICLE - A 3 - ACCES ET VOIRIE.

1- Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables, ainsi le passage des engins agricoles.

La création d'accès direct sur la RD 181 est interdite.

2- Voirie

Les voies publiques ou privées d'accès public, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés d'accès public ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE - A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1- Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées par le règlement du Service Assainissement de la CAPE. Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement collectif, il sera mis en place un assainissement autonome adapté à la nature du terrain, dans le respect du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CAPE.

3- Assainissement eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle doit être privilégiée.

A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 l/s/ha maximum vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera recherché. Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses,...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits sauf s'ils sont destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE - A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

ARTICLE - A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront respecter les périmètres de protection préconisés et reportés sur le règlement graphique.

ARTICLE - A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points (L=H).

Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres (excepté l'aménagement de constructions existantes dans leur volume).

Les constructions à usage agricole devront respecter les obligations de recul dues à leur activité.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront respecter les périmètres de protection préconisés et reportés sur le règlement graphique.

Afin d'éviter toute nuisance, il est souhaitable qu'en cas de boisement, ce recul soit porté à 12m.

ARTICLE - A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter un éloignement au moins égal à celui que fixe la législation des installations classées, applicable à l'installation considérée.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront respecter les périmètres de protection préconisés et reportés sur le règlement graphique.

ARTICLE - A 9 - EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE - A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Dans le respect des prescriptions de l'article DG.9, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est de 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

ARTICLE - A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

- **Principes généraux**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données

par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments. Dans le cas d'un projet d'architecture innovant et de qualité, ces dispositions peuvent être adaptées.

Les dépôts sauvages d'ordures ou de débris de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille) ainsi que toute décharge brute d'ordure ménagère sont interdits sur l'ensemble des espaces publics et privés de la commune.

- **Prescriptions architecturales**

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

Conception du bâti neuf

La conception (volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, adaptation au terrain naturel) devra tenir compte du bâti existant des sites et paysages dans lequel il s'insère notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type et la pente des toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés.

a) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Une unité d'aspect sera recherchée

L'emploi des matériaux ondulés est interdit dans la construction à destination d'habitation.

b) Toitures

Doivent être employés des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures.

Les couvertures des constructions, à destinations autres qu'habitations, pourront utiliser des matériaux adaptés, de teinte mate, tout en respectant une harmonie avec les bâtis et toitures environnants.

c) Clôtures, Portails

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les nouvelles clôtures ou celles réhabilitées n'excéderont pas 2 mètres de haut, sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation.

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures et les portails ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

d) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

ARTICLE - A 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Toute nouvelle place de stationnement devra être réalisée en revêtement perméable.

ARTICLE – A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les dépôts sauvages d'ordures ou de détritiques de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille, etc.) ainsi que toute décharge brute d'ordures ménagères sont interdits sur l'ensemble des voies, espaces publics et privés de la commune.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés et entretenus.

Quand les citernes de gaz comprimé et autres combustibles ne sont pas enterrées, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les espaces non bâtis devront être plantés autour des constructions.

ARTICLE - A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE - A 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - A 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

« Les zones naturelles et forestières, dites “zones N”, sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

Elle comporte un secteur Nc, spécifique au camping et des secteurs Ne, spécifiques aux équipements culturels (cimetière et son extension réalisée) et techniques (station d'épuration).

Elle comporte également des secteurs Nv, spécifiques à la sédentarisation des gens du voyage.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.»

ARTICLE - N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article N 2 suivant
- le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...)

En outre, sont interdits en zone inondable (repérée au document graphique) :

- Toute installation ou construction en zone inondable qui peut constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux en cas de crue de la Seine
- Les remblais, digues, exhaussements, dépôts de toute nature et les sous-sols

Sont également interdits, dans les secteurs de protection des zones humides identifiées au règlement graphique :

- toute construction, imperméabilisation du sol ou création de plan d'eau
- l'affouillement, le drainage, l'exhaussement du sol et les dépôts de matières

Sont également interdites dans les zones de danger graves et très graves pour la vie humaine, correspondant à la traversée de canalisation d'hydrocarbures exploitée par TRAPIL (voir localisation et distances en annexe), les constructions mentionnées en annexe.

ARTICLE - N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions pour l'ensemble de la zone N :

- L'agrandissement mesuré tel que défini à l'article DG.4 et la rénovation des constructions existantes à usage d'habitation
- Les annexes (garages, abris de jardin, ...) sans création de logement nouveau, sous réserve de ne pas être distantes de plus de 10m par rapport à la construction principale et que leur surface de plancher n'excède pas 10 m² ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs.

Sont seules autorisées en secteur Nc les constructions nécessaires à l'exploitation du camping et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage

Sont seules autorisées en secteur Ne :

- les extensions et aménagements liés au fonctionnement des équipements culturels et techniques
- Les constructions nécessaires à l'exploitation de ces équipements et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des structures et équipements avoisinants

Sont seuls autorisés en secteur Nv :

- Les constructions à usage d'habitat liées et nécessaires à la sédentarisation des gens du voyage, à la condition qu'elles ne disposent pas d'une surface de plancher supérieure à 50 m² et qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- L'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, à la condition que la surface de plancher finale ne dépasse pas 50 m². Pour les constructions dont la surface de plancher est déjà égale ou supérieure à 50 m², l'agrandissement n'est pas autorisé.
- Les annexes, sous réserve de ne pas être distantes de plus de 10m par rapport à la construction principale et que leur surface de plancher n'excède pas 10 m².

Sont seules admises en zone inondable (repérée au document graphique), les extensions limitées des

constructions existantes, sous réserve que le niveau bas du plancher soit implanté au minimum 0,20m au-dessus de la cote de la crue de référence de la Seine, et que rien ne gêne le libre écoulement des eaux en cas de crue.

Sont seules admises dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages de la source du Père Cotton et « la Nouelle », les occupations du sol respectant les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique du 4 août 1986 et du 17 juin 2005, joints en annexe du règlement.

Dans la zone d'effets irréversibles correspondant à la traversée de canalisation d'hydrocarbures exploitée par TRAPIL (voir localisation et distances en annexe), les constructions sont autorisées sous réserve d'en informer le transporteur et d'obtenir son accord.

Dans les secteurs de protection des zones humides identifiées au règlement graphique, le maintien ou le développement de pratiques agricoles est autorisé sous réserve de respecter la qualité de l'eau et de la biodiversité.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.** Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à observer les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti indiquées en annexe de ce document.

ARTICLE - N 3 - ACCES ET VOIRIE.

1- Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables.

2- Voirie

Les voies publiques ou privées d'accès public, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés d'accès public ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1- Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées par le règlement du Service Assainissement de la CAPE. Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement collectif, il sera mis en place un assainissement autonome adapté à la nature du terrain, dans le respect du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CAPE.

3- Assainissement eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle doit être privilégiée.

A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 l/s/ha maximum vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera recherché. Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité. Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses,...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits sauf s'ils sont destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

5- Cas particulier

En zone inondable, les dispositifs de coupure des postes de distribution seront situés à 40 cm minimum au-dessus de la côte de la crue de la Seine de 1910.

ARTICLE - N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

ARTICLE - N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul dès lors qu'elles respectent les principes généraux de l'article 11.

ARTICLE - N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, **sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.**

En cas de boisement en limite séparative, l'implantation ne peut pas se faire à une distance inférieure à 10 mètres.

Les constructions nouvelles à caractère d'équipements et présentant une gêne pour les habitations proches devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à une zone de construction d'habitation.

ARTICLE - N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les annexes peuvent être jointives à la construction principale ou être implantées à 10m maximum des bâtiments principaux.

ARTICLE - N 9 - EMPRISE AU SOL.

En zone N, l'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante au moment de l'approbation du PLU.

En zone Nc, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 300 m².

En zone Nv, l'emprise au sol des constructions, extensions comprises, à usage d'habitat liées et nécessaires à la sédentarisation des gens du voyage est limitée à 50 m².

En zones N et Nv, l'emprise au sol des annexes (jointives ou non à la construction principale), est limitée à 10 m² à partir de la date d'approbation du PLU.

Zone Ne : non réglementée.

ARTICLE - N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Pour l'ensemble des zones N et Nc, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur Ne, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur Nv, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,5 mètres.

ARTICLE - N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

- **Principes généraux**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter

atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes (notamment ravalement, couverture, pentes de toit).

- **Prescriptions architecturales**

- a) Façades*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Une unité d'aspect sera recherchée.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

- b) Toitures*

Les toitures des constructions à édifier ou à modifier doivent s'inscrire parfaitement dans le contexte environnant.

Doivent être employés des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures.

Les couvertures des locaux d'activités et des bâtiments agricoles pourront utiliser des matériaux adaptés tout en respectant une harmonie avec les bâtis et toitures environnants. Leur couleur devra ressembler aux couleurs des tuiles et ardoises.

- c) Clôtures, portails*

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées de haies végétales champêtres, doublées ou non de grillage plastifié vert sur poteaux bois ou métalliques.

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures et les portails ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE - N 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Toute nouvelle place de stationnement devra être réalisée en revêtement perméable.

En Ne et Nt, en cas de réalisation d'équipement ou d'établissement recevant du public, une offre de stationnement sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs...

ARTICLE – N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les dépôts sauvages d'ordures ou de détritiques de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille, etc.) ainsi que toute décharge brute d'ordures ménagères sont interdits sur l'ensemble des voies, espaces publics et privés de la commune.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les espaces non bâtis devront être plantés autour des constructions.

ARTICLE - N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - N 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - N 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ANNEXES

ANNEXE 1 DU REGLEMENT

ANNEXES DOCUMENTAIRES CONCERNANT LE SECTEUR UCm

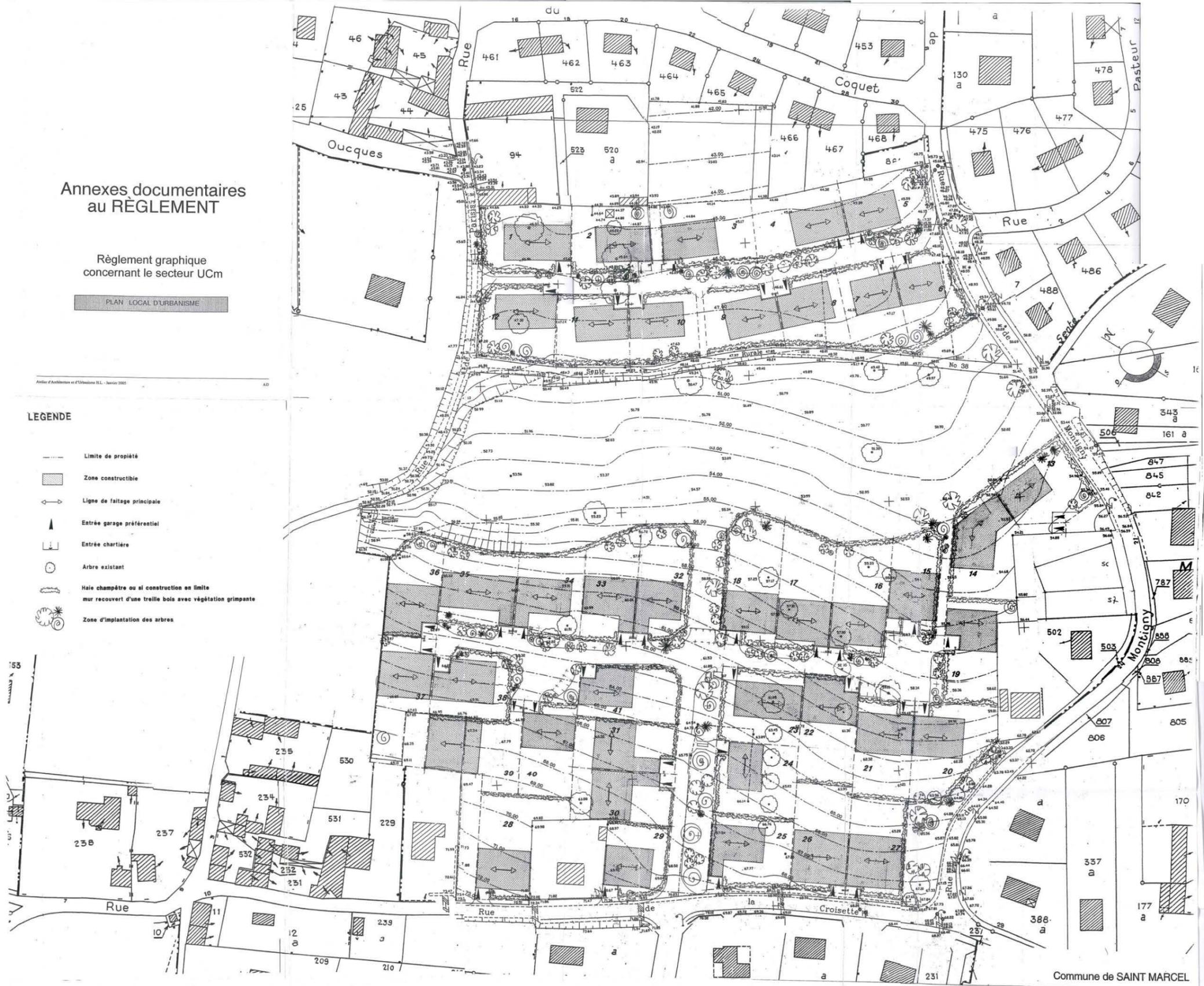
Annexes documentaires
au RÈGLEMENT

Règlement graphique
concernant le secteur UCm

PLAN LOCAL D'URBANISME

LEGENDE

-  Limite de propriété
-  Zone constructible
-  Ligne de faitage principale
-  Entrée garage préférentiel
-  Entrée chartière
-  Arbre existant
-  Haie champêtre ou si construction en limite mur recouvert d'une treille bois avec végétation grimpante
-  Zone d'implantation des arbres





Hubert Lefrançois
Thierry Huau
Juillet 1998

ANNEXE 2 DU REGLEMENT

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière. »

Acrotère : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande: Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

C.

Changement de destination : Modification de l'usage des locaux.

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (voir le cahier graphique).

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient de perméabilité : C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Constructions :

- Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.
- Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Constructions annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction

doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichage, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

D.

Défrichage : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichage indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Destinations des locaux : La liste des destinations est fixée aux articles R151-27 & 28 du Code de l'Urbanisme.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier :

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

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Exploitation agricole ou forestière

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et à l'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...).

Dispositif décanteur-déshuileur : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER) :

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant de l'article L230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans l'annexe I du règlement écrit.

Emprise au sol : voir le Cahier Graphique et la définition de Coefficient d'emprise au sol

Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme.

Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Espace vert protégé (EVP) : Les EVP sont des espaces à protéger répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-21 constitués d'un ensemble planté intéressant sur un ou plusieurs terrains. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques inscrites en article 13.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain

Existant : La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

F.

Façades : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Filet de hauteur : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

G.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'éégout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

Grille en serrurerie : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie à port libre : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur H (voir le Cahier Graphique) : La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètre, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage et le point le plus haut : faîtage ou acrotère.

Hauteur plafond (voir le Cahier Graphique) : La hauteur plafond est l'altitude limite que doivent respecter les constructions, au faîtage pour les toitures à pentes, et l'acrotère des terrasses pour les toitures terrasses.

I.

Imperméabilisation : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de parcelle (voir cahier graphique)

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Marquise : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

P.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Pleine-terre : Absence de tout revêtement ou construction quelque soit la profondeur.

Plinthe : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

Port libre (haie) : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

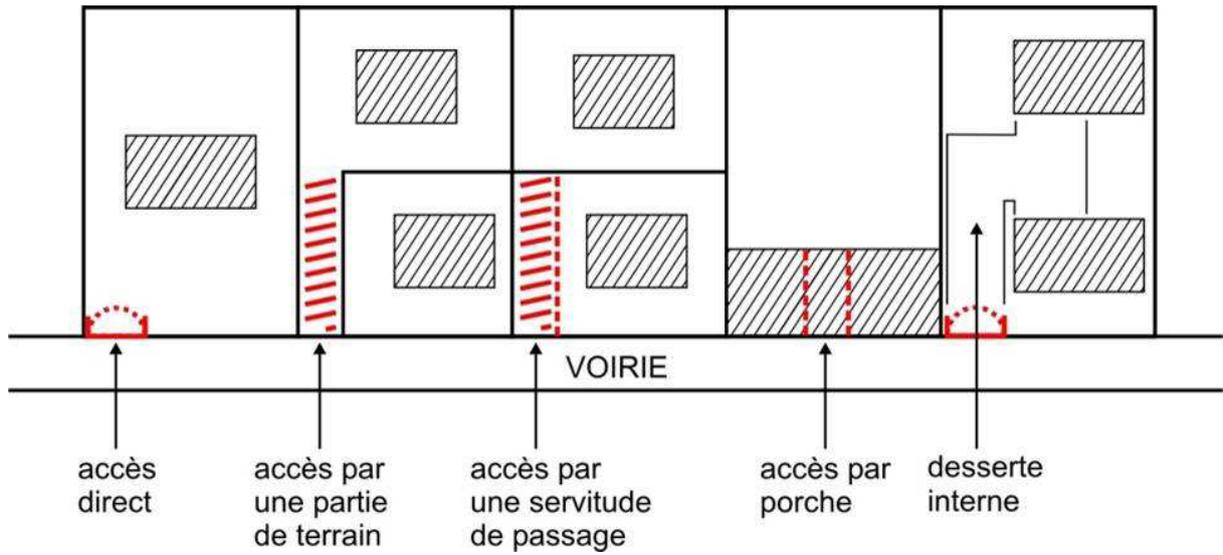
Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.

ANNEXE 3 DU REGLEMENT

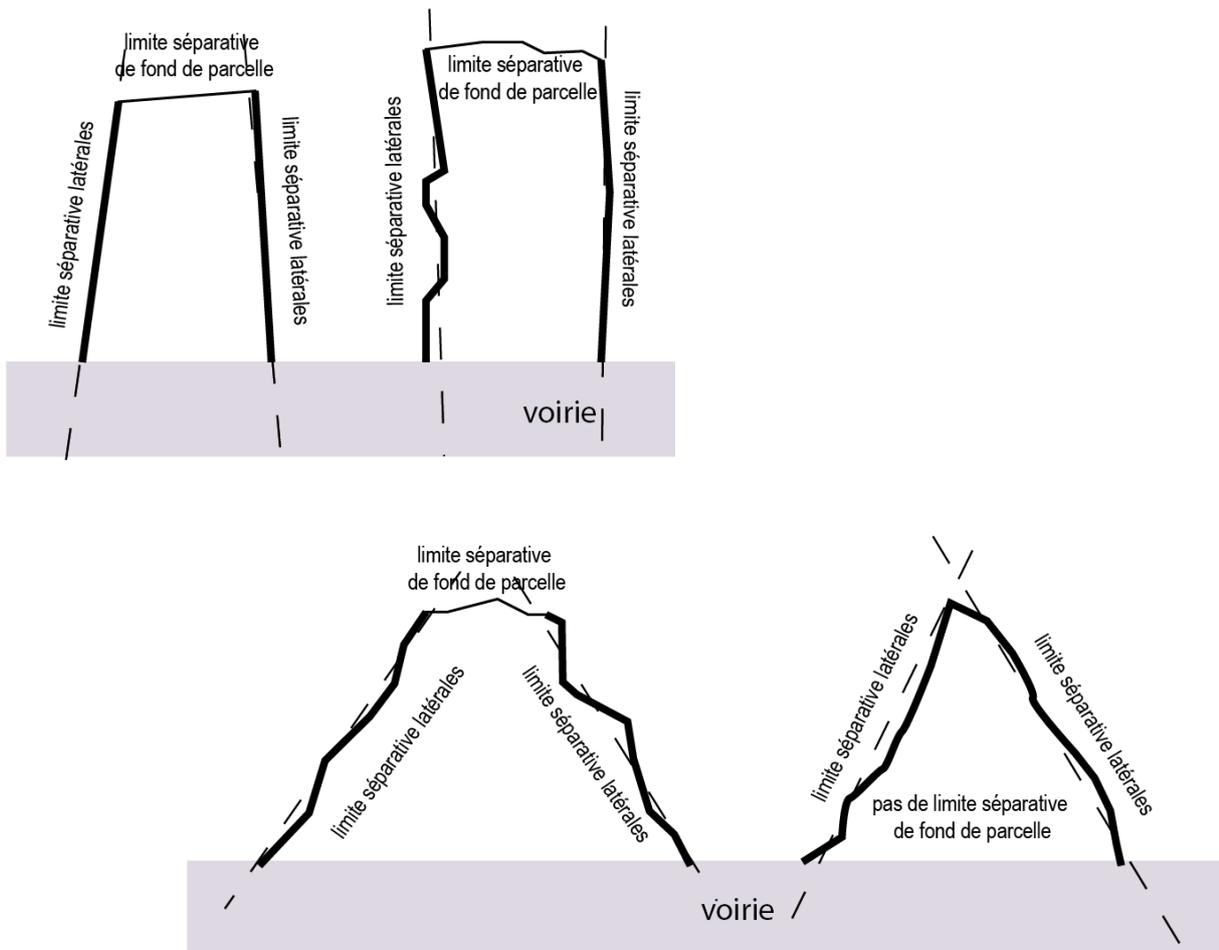
CAHIER GRAPHIQUE

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE



ARTICLE 7 - LIMITES SÉPARATIVES

LIMITES SÉPARATIVES



ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

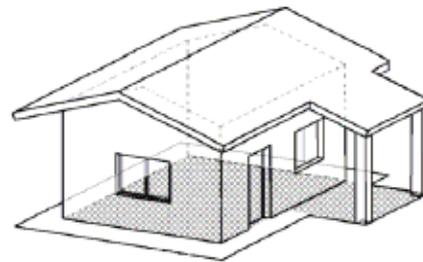
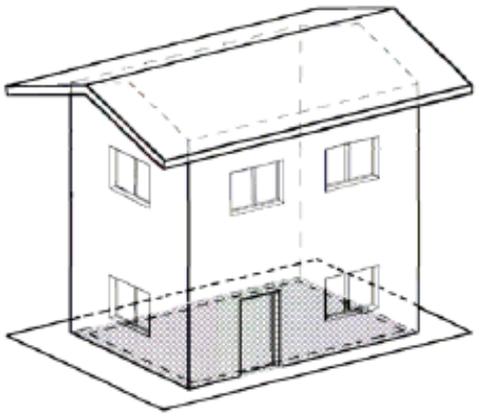
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol comprend les éléments suivants:

- épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).
- débords de la construction (exemple: auvent s'il y a des poteaux de soutien) et surplombs (exemple : balcons...).
- rampes d'accès extérieures.
- bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non)

Ne constituent pas de l'emprise au sol:

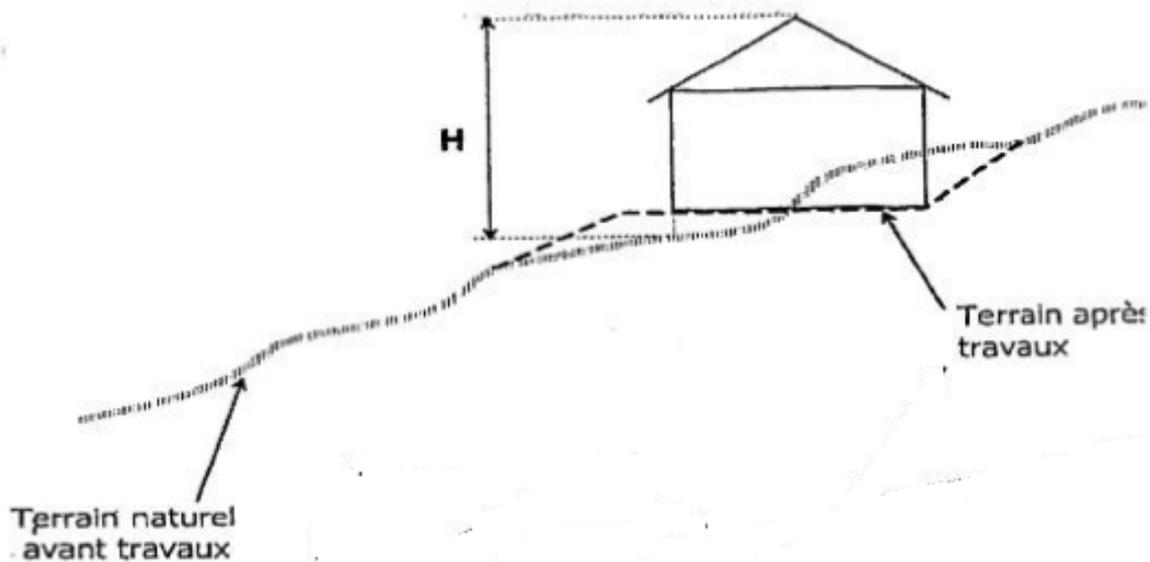
- aire de stationnement extérieure non couverte
- terrasses de plain pied (ou ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes),
- les auvents, marquises et pare-soleil
- les bassins de rétention pluviale



ARTICLE 10 - CALCUL DE LA HAUTEUR

Cas général

La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.



Cas des zones UA et UC (situées sur les coteaux)

La hauteur autorisée est comptée à partir de la voie ou emprise publique à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.

