

Département de Seine-Maritime

Commune de GRAND -COURONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

Pièce n°
3

PLU

Prescrit le	10-12-2002
Arrêté le	15-12-2006
Approuvé le	20-09-2007

Révision

Prescrite le	18-12-2008
Arrêtée le	26 - 09 - 2011
Approuvée le	21 - 05 - 2012

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PRÉAMBULE

Le règlement local d'urbanisme traduit les objectifs d'évolution et d'aménagement du territoire communal affiché dans le PADD, par des dispositions réglementaires opposables aux tiers et applicables en matière d'occupation et d'aménagement du sol.

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 permis d'aménager et notamment du Permis de Construire (PC).

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123.-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - DÉFINITION DES ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivant :

Zones Urbaines (U)

Les zones urbaines, dites "zones U", sont "les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter" (article R.123-5 du code de l'urbanisme).

-La zone **UC** correspond au centre ancien et aux quartiers d'habitat collectifs de la Ville basse, comprend les secteurs **UCa** et **UCb** :

UCa regroupant principalement, les équipements, les commerces et autres activités du centre ancien de la ville basse.

UCb lié au développement urbain après 1945, qui regroupe essentiellement les grands ensembles de logements collectifs et qui se caractérise par une dissociation entre la voirie et le bâti.

-La zone **UD** correspond à des quartiers récents d'habitat individuel dans le prolongement des parties anciennes ;

-La zone **UE** réunit une dominante d'habitat individuel dans les tissus urbains anciens aux Essarts;

-La zone **UX** rassemble des petites et moyennes activités dans l'interface Ville / Port et au Grand-Essart, avec une sous section :

- **UXa** aux Essarts à destination exclusive de bureaux, hébergement hôtelier et de services publics et d'intérêt collectif.

-**UXb** dans laquelle la limitation à 6000 m² de la surface d'entrepôts ne s'applique pas, dans le respect du règlement des zones UX.

-La zone **UY** rassemble les sites industrialo-portuaires de la Ville Basse, et qui comprend un sous secteur **UYa** pour l'accueil des gens du voyage.

Zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser, dites "zones AU" sont les secteurs soit à caractère naturel, soit d'anciens secteurs urbanisés de la commune délaissés, destinés à être ouverts ou rouverts à l'urbanisation.

La zone **1AU** correspond à la zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. A l'intérieur de la Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation qui regroupe plusieurs secteurs, les constructions y sont autorisées soit lors de l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui prévoit la réalisation des équipements nécessaires, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en respectant les dispositions spécifiques du projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. La mise en place des réseaux peut être subordonnée à l'établissement préalable d'une procédure contractuelle ou conventionnelle (de type PUP), entre la commune et l'aménageur, de prise en charge par celui-ci de la réalisation des réseaux nécessaires.

Elle comprend les secteurs

-**1AUa**, secteur de la gare (ville basse), destiné à recevoir des ensembles d'habitations individuelles ou groupées, d'équipements et de petites activités (commerciales ou artisanales).

-**1AUb**, secteur de développement, destiné à recevoir des ensembles d'habitations individuelles ou groupées au Petit-Essart,
-**1AUx**, avec deux sous-secteurs, **1AUxa** et **1AUxb** en fonction de leur vocation et de leur situation dans la ville. Le secteur **1AUxa**, aux Essarts, est à destination exclusive de bureaux, hébergement hôtelier et de services publics et d'intérêt collectif. Au secteur **AUxb**, situé à l'interface ville-port en relation directe avec la zone **UY**, la limitation à 6000m² de la surface d'entrepôts ne s'applique pas.

La zone **2AU** correspond à des secteurs d'urbanisation différée au Petit-Essart.

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" (article R.123-8 du code de l'urbanisme). Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
La zone naturelle N, de protection, de vocation d'interface végétale ou d'activités de sport et de loisirs, comprend les secteurs N, avec un sous secteur Np lié au lycée professionnel, et Nebc (voir article 8).

Zones A (A)

Les zones agricoles : la commune de Grand-Couronne ne comporte pas de zone agricole

ARTICLE 2 - EFFETS SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Article R 111-4 du Code de l'urbanisme). (Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. (Article R 111-5 du Code de l'Urbanisme)

Le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (Article R 111-15 du Code de l'Urbanisme)

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

ARTICLE 3 - EXTENSION MESURÉE

Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire et jointive à un bâti existant, productrice de SHON (Surface Hors-œuvre Nette).

-Dans les secteurs hors risque naturel :

Les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soit respecté les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle est inscrite l'unité foncière sur laquelle est situé le bâti existant, notamment au regard de l'emprise au sol et des hauteurs.

-Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation ou de ruissellement :

les extensions mesurées sont autorisées dans les mêmes conditions que dans les secteurs hors risques, mais uniquement si elles n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ni ne concourir à l'aggravation ou au renforcement des risques sur l'ensemble du fonds ou des fonds mitoyens.

-Dans les secteurs d'indice de risque de cavités :

hors ERP (établissement recevant du public), et dans le but d'améliorer le confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux annexes telles que définies ci-après, ni aux piscines soumises à permis de construire.

NB :

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

2) Dès lors que l'extension conduit à une SHON totale (bâti existant plus extension) dépassant 170m², le recours à un architecte est obligatoire

ARTICLE 4 - ANNEXES À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE À DESTINATION D'HABITATION

Les annexes sont définies comme bâtiments, totalement ou partiellement clos, abritant une fonction liée à la construction principale, jouxtant ou non, et ne possédant pas d'accès direct, de bâti à bâti, avec le bâtiment principal et d'une hauteur maximale au faîtage de 4 m.

L'emprise au sol, ne doit pas dépasser.

-30 m² pour l'ensemble des annexes des constructions principales à destination d'habitation.

-50 m² pour l'ensemble des annexes des constructions principales à destinations autre qu'habitation.

Elles peuvent être implantées en limite séparative dès lors que :

-leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m ;

-aucune façade des annexes ne dépasse 5 m de long pour des constructions principales à destination d'habitation.

L'emprise au sol pour les constructions principales à destination autre qu'habitation est incluse dans l'emprise au sol total.

ARTICLE 5 - CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain, c'est-à-dire par le calcul de la moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant le terrain.

Au dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc.

ARTICLE 6-EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base du bâtiment. Cette emprise est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

Elle est calculée par rapport à l'unité foncière d'assise de la construction en prenant en compte l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives et éventuellement de servitudes (cours communes, passage, etc.) grevant l'unité foncière. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol les parkings en surface, couverts et non clos.

ARTICLE 7 - RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les zones (ZPEL, ZEI et ZEI Boil Over), inscrites au plan de zonage et référencées dans présent règlement, sont liées à la maîtrise de l'urbanisation au regard des risques technologique. Elles correspondent à :

- Zone des premiers effets létaux (ZPEL) : cette zone correspond à la zone des dangers graves pour la vie humaine (concentration létale de 1 %). Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z1.
- Zone des effets irréversibles (ZEI) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles). Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z2.
- Zone des effets irréversibles Boil Over (ZEI Boil Over, ou ZEI BO dans le règlement du PLU) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine des phénomènes de Boil Over (effets irréversibles). Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z3.

En ce qui concerne la maîtrise de l'urbanisme, on fera application de la charte pour la gestion du risque industriel en Haute Normandie (DREAL - 2003) qui indique les prescriptions suivantes pour les différentes zones :

- La zone ZPEL ne doit pas avoir vocation à la construction ou à l'installation d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers ou de voies de circulation nouvelles autres que ceux ou celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles. Au sein de cette zone, il conviendrait de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations, hors de l'activité engendrant cette zone, des activités connexes, des industries mettant en œuvre des produits ou procédés de nature voisine et à faible densité.
- La zone ZEI ne doit pas avoir vocation à la construction ou à l'installation de nouveaux établissements recevant du public, immeubles de grande hauteur, aires de sport ou d'accueil du public sans structures, des terrains de camping ou de stationnement de caravanes, ou de nouvelles voies de grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour ou de voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs. Au sein de cette zone, il conviendrait de limiter l'augmentation du nombre de personnes générées par de nouvelles implantations.
- Dans la zone ZEI Boil Over, toutes les constructions nouvelles et extensions de l'existant sont possibles à l'exception des établissements recevant du public (ERP) difficilement évacuables (hôpitaux, maisons de retraites, cliniques, prisons, grands équipements accueillant un public nombreux, centres de soins de personnes à mobilité réduite...).

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels prévoit un nouvel outil de maîtrise de l'urbanisation autour des établissements industriels à « haut risque » : le Plan de Prévention des Risques Technologiques. À ce titre, Grand Couronne est inscrit dans le périmètre du PPRT ROUEN OUEST prescrit par le préfet en 2010. Dès que le PPRT aura été approuvé, il aura valeur de Servitude d'Utilité Public ; le zonage et les dispositions relatives à l'urbanisation prescrits se substitueront de plein droit aux limites de zones inscrites au plan de zonage du PLU et aux prescriptions inscrites dans le présent règlement.

ARTICLE 8 - 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.123-1 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...)
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Aucun autre motif n'est admis, et elle 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 9 - AUTRES ÉLÉMENTS ENTRANT DANS LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les documents réglementaires intègrent, en tant que de besoins, outre :

- Des éléments du paysage (fossés, mares, plantations d'alignement) identifiés et protégés au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme ;
- Des cheminements piétons ou cycliste à créer ou à renforcer ;

•**Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC)**, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du code de l'urbanisme.

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code forestier, 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. Les espaces boisés classés (EBC) inscrits aux documents graphiques réglementaires figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

•**Les emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, qui sont énumérés en annexe du plan local d'urbanisme, et qui figurent aux plans de zonage, conformément à la légende.

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général et aux espaces plantés sont figurés au document graphique par trame, spécifiée dans la légende, et un numéro encadré ; la signification et le bénéficiaire sont précisés par le tableau figurant à la fin du présent règlement. 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.

• **Les marges de recul dites « Loi Barnier » ou amendement Dupont : article L 111-1-4 du Code l'Urbanisme**

qui interdit de nouvelles constructions en dehors des zones urbanisées dans une bande de 75m ou 100m (par rapport à l'axe de la chaussée) autour des voies classées à grande circulation :

- soit un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A 13 ;
- soit un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 938.

Ces reculs, là où ils s'appliquent, sont inscrits sur les plans de zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas prévus dans circulaire d'application n° 96-32 du 13 mai 1996, relative à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, et notamment :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

•**Les dispositions relatives à la lutte contre le bruit, 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 portés en annexe graphique au PLU (article R 123-13 alinéa 13 du Code de l'Urbanisme).

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre, le certificat d'urbanisme devra indiquer que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit dans lequel existent des prescriptions d'isolation acoustique.

•**PPRI Vallée de la Seine Boucle de Rouen** : la commune du Grand-Couronne est concernée, en zone UY, sur des emprises limitées et reportées sur le Plan du PPRI annexé au présent règlement, par des risques d'inondation liés au débordement du fleuve, classés en aléas moyens.

ARTICLE 10 – OPPOSABILITÉ DU PRÉSENT RÈGLEMENT

L'ensemble des dispositions du présent règlement, tant rédactionnelles que graphiques, y compris ses annexes propres, ont valeur de règlement du Plan Local d'Urbanisme au sens du Code de l'urbanisme ; il est donc opposable dans son intégralité aux tiers

Titre II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE U

Les zones urbaines, dites "zones U", sont "les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter" (article R.123-5 du code de l'urbanisme).

-La **zone UC** correspond au centre ancien et aux quartiers d'habitat collectifs de la Ville Basse, comprend les secteurs **UCa** et **UCb** ;

-La **zone UD** correspond à des quartiers récents d'habitat individuel dans le prolongement des parties anciennes ;

-La **zone UE** réunit une dominante d'habitat individuel des Essarts.

-La **zone UX** rassemble des petites activités dans l'interface Ville/Port et au Grand-Essart, avec une sous section **UXa** aux Essarts à destination exclusive de bureaux, hébergement hôtelier et de services publics et d'intérêt collectif.

-La **zone UY** rassemble les sites industrialo-portuaires de la Ville Basse, elle inclut un sous secteur **UYa** pour l'accueil des gens du voyage.

ZONE UC

Secteur d'accompagnement du centre ancien, regroupant principalement de l'habitat collectif et des équipements.

Elle comprend deux sous secteurs :

UCa

Secteur regroupant principalement, les équipements, les commerces et autres activités du centre ancien de la ville basse.

UCb

Secteur lié au développement urbain après 1945, qui regroupe essentiellement les grands ensembles de logements collectifs et qui se caractérise par une dissociation entre la voirie et le bâti.

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 2 :

- L'ensemble des constructions dont le niveau de rez de chaussée ou de sous-sol serait positionné sous la cote de 5 m NGF (protection par rapport à la montée des eaux en période de crue de la Seine). Cette disposition s'accompagne de l'interdiction de remblaiement des terrains afin d'atteindre la cote suscitée ;
- Les établissements recevant du public difficilement évacuables (comme les hôpitaux, les résidences de personnes âgées, les établissements pénitentiaires) à l'intérieur du périmètre ZEI BO ;
- Les constructions à usage industriel, les installations et les établissements classés ou non, à l'exception de ceux prévus et réglementés à l'article UC 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions spéciales

Sont admis :

- Les constructions et les extensions à usage d'habitation, d'équipement public, de commerce, de service et d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage ;
- Certains établissements classés ICPE (D) et (E), à condition qu'ils soient nécessaires à la vie quotidienne des habitants ;
- Les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisées dans la zone ;
- Les aires de jeux et de sports ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité, à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'ensemble des occupations dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation :

- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
- ne produisent pas des nuisances occasionnées, en particulier par le bruit, les odeurs.
- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.
- n'engendrent pas l'interdiction de construire visée à l'article UC 1 concernant la protection par rapport à la montée des eaux en période de crue de la Seine.

La prise en compte des périmètres d'isolement ZPEL et ZEI :

La (ou les) distance(s) à prendre en compte-correspondant au(x) périmètre(s) de danger – pour l'application des dispositions décrites au présent article ci-après, est (sont) inscrite(s) sur le document graphique réglementaire.

Sont admis sous conditions :

Dans le périmètre ZPEL :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel, logistique et portuaire qui engendrent les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, sous réserve :

- que les activités exercées n'entraînent pas la présence simultanée de plus de 10 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière ;
- que les risques qu'elles génèrent n'augmentent pas l'impact des courbes enveloppes de zone de danger sur les zones d'habitat existantes.

Dans le périmètre ZEI :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel, d'entrepôts et de services-reconnus nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises (restaurant d'entreprise, salle de réunion, ...) sous réserve :
 - que les activités exercées n'entraînent pas la présence simultanée de plus de 25 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière ;
 - que les risques qu'elles génèrent n'augmentent pas l'impact des courbes enveloppes de zone de danger sur les zones d'habitat existantes.

ARTICLE UC 3 - Desserte par les voies et accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; pour les terrains enclavés, le propriétaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

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

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les accès à partir de la RD 13 seront limités en nombre et doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès situé à 3 m en retrait de la bordure de la chaussée.

Les rampes d'accès en sous sol ne devront pas présenter une pente supérieure à 20 %.

ARTICLE UC 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux ménagères et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé selon, dans le cadre de la réglementation en vigueur. Si le schéma d'assainissement le prévoit, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

Assainissement eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration,). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évasements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha. En tout état de cause, ils devront être conformes aux exigences de la CREA.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de la CREA.

ARTICLE UC 5 - Caractéristiques des terrains

La constructibilité des terrains qui relèvent de l'assainissement non collectif est appréciée au regard du projet de construction ou d'extension, et du dispositif d'assainissement — techniquement et juridiquement possible — retenu.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale dans les autres cas.

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'il existe une concentration de fait des constructions le long des voies publiques (ou privées), les constructions nouvelles devront respecter l'ordre continu. Cet ordre continu peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes). Dans les autres cas, les constructions devront s'implanter soit en limite d'emprise public, soit à 5 mètres minimum de celle-ci.

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, notamment par l'instauration d'une servitude de cour commune entre les fonds.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative à une hauteur de 3 m, avec un recul minimum de 3 m, conformément à l'annexe 1 du présent règlement.

Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération sera diminuée de la hauteur entre le faîtage et l'égout du toit, sans préjudice des distances minimales respectivement fixées.

constructions annexes : voir les dispositions générales du présent règlement, art. 4.

piscines : la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les distances entre les constructions.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est de 80%.

Dans le cas de construction d'extension(s) d'un bâti existant, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol supplémentaire de 20 m² par unité foncière peut être autorisée.

Article UC 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions selon les modalités de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

En UCa, La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs admises ensuite s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout du toit ou de l'acrotère.

Pour les équipements publics, la hauteur maximum des constructions est portée à 11 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs admises ensuite s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

En UCb, Les constructions ne devront pas comporter plus de six niveaux, ni excéder une hauteur de 18 m.

Dans le couloir de servitude EDF, la hauteur de toute construction est limitée à 8 m.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

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 au paysage.

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

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Façades.

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures et modénatures des façades.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens.

Les enduits imitant des matériaux (imitations peintes de faux moellons, fausses briques, pans de bois et faux marbre, etc.) sont interdits.

Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints.

L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale.

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

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.

Clôtures.

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

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain et rural. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent à l'identité du cadre de vie. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Clôtures non maçonnées

-Les clôtures, à l'alignement, en limite de voie privée et en limites séparatives, doivent être constituées, concurremment ou complémentaires, par des haies vives, par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tous autres dispositifs de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 0,80 m, ou un soubassement en béton dont la hauteur de devra pas excéder 0,50 m ; l'ensemble ne dépassant pas 2 m, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien.

En cas de clôture mixte haie-vive/grillage, la partie haie-vive se situe devant le grillage par rapport aux voies publiques, ou privées grevées d'une servitude de passage, et emprises publiques.

Murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel

-Là où existent, et quel qu'en soit l'état, des murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel, ils doivent faire l'objet d'une restauration dans le respect de l'aspect d'origine ; leur prolongation en neuf dans le respect de l'aspect originel est possible ; en cas d'impossibilité technique (inadaptation au projet de construction principale) ou matérielle (impossibilité de retrouver des matériaux équivalents) de restauration totale ou partielle, leur démolition totale ou partielle est soumise à un permis de démolir.

-ils peuvent constituer la clôture des constructions neuves dès lors qu'ils sont prévus et intégrés dans le projet soumis à permis de construire ; ils ne doivent pas dépasser 2 m, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien existant.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Les clôtures ou parties de clôture en aggloméré de ciment ou en béton doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines. Les enduits imitant des matériaux (imitations peintes de faux moellons, fausses briques, pans de bois et faux marbre, etc.) sont interdits.

Les clôtures sur voie peuvent être supprimées, dans ce cas les portails et portillons sont également supprimés.

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

Les clôtures des parcelles ne peuvent excéder 2 m. Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Les coffrets techniques (électrique et gaz, télécommunication) doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

Portails

Les portails, ainsi que les piliers et encadrements qui les accompagnent, ne doivent pas dépasser 2,50 m au point le plus haut de l'ensemble.

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

Toitures

Les toitures à bâtière présentent une pente supérieure à 35° et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite. Le zinc vieilli, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

-pour la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

-pour les toits terrasses et la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Systèmes de production d'énergie, de chaleur et de froid

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable doit se faire de manière intégrée à une toiture ou une façade.

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation ne doivent 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.

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparentes ; ils doivent être, dans le respect des prescriptions de sécurité, enfouis ou intégrés dans le bâti.

ARTICLE UC 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

•Stationnement des véhicules à moteurs

Le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

•Pour l'habitat.

Opérations bénéficiant de dispositions particulières :

- Pour les opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé, il est demandé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour l'habitat communautaire et les foyers de travailleurs, il est demandé 1 place de stationnement pour 4 logements.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

- 2 places de stationnement.

Constructions à usage d'habitation collective ou d'individuel groupé, à l'exception des opérations bénéficiant de dispositions particulières :

- 1,5 place de stationnement par logement construit (nombre arrondi au chiffre supérieur en cas de nombre de logements impair).
- Pour les constructions à usage d'activités tertiaires
- 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON (norme plafond).
- Pour les établissements industriels ou artisanaux,
- 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON.

•Pour les constructions à usage d'hôtel.

- 1 place de stationnement pour 2 chambres. Pour les autres types de construction ou installation (commerces, équipements publics,...), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Adaptations :

- Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de places de stationnement si la preuve est faite que celles-ci ne peuvent être réalisées. Pour les constructions neuves, en cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :
 - par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation
 - en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places
 - par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation
 - par le versement d'une participation en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (art. L.421-3 §3 & 4).

•Stationnement des cycles

Pour les logements collectifs, les équipements publics, les établissements commerciaux et les locaux d'activités et de service, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

•Pour l'habitat collectif

- 1m² par logement sous forme de local commun accessible, à l'exception des logements disposant de local individuel fermé assurant cet usage.

- Pour les entreprises et les administrations,
 - 1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 employés,
- Pour les établissements recevant du public, ainsi que pour les établissements commerciaux
 - 1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m² de SHON, jusqu'à 1000 m² de SHON
 - 1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m² de SHON, au delà des 1000 premiers m² de SHON.
- Pour les établissements scolaires,
 - 1 emplacement matérialisé et équipé pour 10 élèves pour les écoles primaires ;
 - 1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 élèves pour les établissements du 1er degré et du 2ème degré.

ARTICLE UC 13 - Obligations en matière d'espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE UD

La zone UD est une zone d'habitat péricentral à dominante d'habitat individuel et accueille des équipements publics.

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 2 :

- L'ensemble des constructions, dont le niveau de rez de chaussée ou de sous-sol serait positionné sous la cote de 5 m NGF (protection par rapport à la montée des eaux en période de crue de la Seine). Cette disposition s'accompagne de l'interdiction de remblaiement des terrains afin d'atteindre la cote suscitée.
- Les établissements recevant du public difficilement évacuables (comme les hôpitaux, les résidences de personnes âgées, les établissements pénitentiaires) à l'intérieur du périmètre ZEI BO ;
- Les constructions à usage industriel, les installations et les établissements classés ou non, à l'exception de ceux prévus et réglementés à l'article UD 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les alignements sur rue de plus de deux garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation et les constructions à usage de stationnement des véhicules de plus de un niveau aérien.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions spéciales

Protection des zones de ruissellement

Sur l'emprise des secteurs de ruissellement repérés sur le plan graphique réglementaire, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires pour contribuer à la lutte contre les ruissellements ; Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,
- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié au problème de ruissellement.

Périmètre d'isolement ZEI :

La (ou les) distance(s) à prendre en compte — correspondant au(x) périmètre(s) de danger — pour l'application des dispositions décrites au présent article ci-après, est (sont) inscrite(s) sur le document graphique réglementaire.

A l'intérieur du périmètre ZEI, seules sont admises :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'activités tertiaires lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités admises (restaurant d'entreprise, salle de réunion,...), sous réserve que les activités exercées n'entraînent pas :- la présence simultanée de plus de 25 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière ;
- l'augmentation de la courbe enveloppe ZEI sur les zones d'habitat.
- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ; Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,
- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié au problème de risques technologiques. Sous réserve du respect des règles de protection dans le périmètre d'isolement ZEI et dans l'emprise des secteurs de ruissellement, sont admis :
- Les constructions et les extensions à usage d'habitation, d'équipement public, de commerce, de service et d'activité ;

- Certains établissements, classés ICPE(D) et ICPE(E), à condition qu'ils soient nécessaires à la vie quotidienne des habitants ;
- Les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisées dans la zone ;
- Les aires de jeux et de sports ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité, à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics. L'ensemble des occupations induites précitées et ci-après exposées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation :
 - n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
 - ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, les odeurs.
 - n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.
 - n'engendrent pas l'interdiction de construire visée à l'article UD 1 concernant la protection par rapport à la montée des eaux en période de crue de la Seine ;

ARTICLE UD 3 - Desserte par les voies et accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; pour les terrains enclavés, le propriétaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

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

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les rampes d'accès en sous sol ne devront pas présenter une pente supérieure à 20%.

ARTICLE UD 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux ménagères et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé selon, dans le cadre de la réglementation en vigueur, les dispositions de l'article. Si le schéma d'assainissement le prévoit, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

Assainissement eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la à 10 l/s/ha. En tout état de cause, ils devront être conforme aux exigences de la CREA.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de la CREA.

ARTICLE UD 5 - Caractéristiques des terrains

La constructibilité des terrains qui relèvent de l'assainissement non collectif est appréciée au regard du projet de construction ou d'extension, et du dispositif d'assainissement – techniquement et juridiquement possible – retenu.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale dans les autres cas.

ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'il existe une concentration de fait des constructions le long des voies publiques (ou privées), les constructions nouvelles pourront respecter l'ordre continu. Cet ordre continu peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes, ...).

Dans les autres cas, les constructions nouvelles devront être édifiées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique future ou existante.

Un retrait (en surface plane) de 5 mètres par rapport au domaine public est exigé :

- pour le portail d'entrée des parcelles, afin de permettre le stationnement d'un véhicule
- pour les rampes d'accès aux garages en sous-sol des constructions.

ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que :

- dans le cas où elles s'appuient, au moment de la délivrance du permis de construire, sur une construction ou sur un mur déjà implanté en limite séparative sur le fond voisin ; les dimensions des constructions nouvelles ne pourront excéder la hauteur du bâti ou du mur existant.
- dans le cas d'une extension mesurée, afin que cette dernière puisse être réalisée dans le prolongement des murs existants.
- dans le cas de l'instauration d'une servitude de cour commune entre les fonds.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative à une hauteur de 3 m, avec un recul minimum de 3 m, conformément à l'annexe 1 du présent règlement.

Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération sera diminuée de la hauteur entre le faîtage et l'égout du toit, sans préjudice des distances minimales respectivement fixées.

constructions annexes : voir les dispositions générales du présent règlement, art. 4.

piscines : la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les distances entre les constructions.

ARTICLE UD 9 - Emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est de 70%.

Dans le cas de construction d'extension(s) d'un bâti existant à la date d'approbation du présent PLU, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol supplémentaire de 20 m² par unité foncière peut être autorisée.

ARTICLE UD 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions selon les modalités de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs admises ensuite s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

Pour les équipements publics, la hauteur maximum des constructions est portée à 11 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs admises ensuite s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

Dans le couloir EDF, destiné au passage des lignes, la hauteur est limitée à 8 m.

ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

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 au paysage.

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

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possibles dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Façades.

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne la dimension des ouvertures et modénatures des façades.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens.

Les enduits imitant des matériaux (imitations peintes de faux moellons, fausses briques, pans de bois et faux marbre, etc.) sont interdits.

Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints.

L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale.

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

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.

Clôtures.

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

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain et rural. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent à l'identité du cadre de vie. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au

choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Clôtures non maçonnées

-Les clôtures, à l'alignement, en limite de voie privée et en limites séparatives, doivent être constituées, concurremment ou complémentaires, par des haies vives, par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tous autres dispositifs de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 0,80 m, ou un soubassement en béton dont la hauteur ne devra pas excéder 0,50 m ; l'ensemble ne dépassant pas 2 m, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien.

En cas de clôture mixte haie-vive/grillage, la partie haie-vive se situe devant le grillage par rapport aux voies publiques, ou privées grevées d'une servitude de passage, et emprises publiques.

Murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel

-Là où existent, et quel qu'en soit l'état, des murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel, ils doivent faire l'objet d'une restauration dans le respect de l'aspect d'origine ; leur prolongation en neuf dans le respect de l'aspect originel est possible ; en cas d'impossibilité technique (inadaptation au projet de construction principale) ou matérielle (impossibilité de retrouver des matériaux équivalents) de restauration totale ou partielle, leur démolition totale ou partielle est soumise à un permis de démolir.

-ils peuvent constituer la clôture des constructions neuves dès lors qu'ils sont prévus et intégrés dans le projet soumis à permis de construire ; ils ne doivent pas dépasser 2 m, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien existant.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Les clôtures ou parties de clôture en aggloméré de ciment ou en béton doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines. Les enduits imitant des matériaux (imitations peintes de faux moellons, fausses briques, pans de bois et faux marbre, etc.) sont interdits.

Les clôtures sur voie peuvent être supprimées, dans ce cas les portails et portillons sont également supprimés.

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

Les clôtures des parcelles ne peuvent excéder 2 m. Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Les coffrets techniques (électricité et gaz, télécommunication) doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

Portails

Les portails, ainsi que les piliers et encadrements qui les accompagnent, ne doivent pas dépasser 2,50 m au point le plus haut de l'ensemble.

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

Toitures

Les toitures à bâtière présentent une pente supérieure à 35°, et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite. Le zinc vieilli, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

-pour la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

-pour les toits terrasses et la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

•Systèmes de production d'énergie, de chaleur et de froid

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable doit se faire de manière intégrée à une toiture ou une façade.

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation ne doivent 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.

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparentes ; ils doivent être, dans le respect des prescriptions de sécurité, enfouis ou intégrés dans le bâti.

ARTICLE UD 12- Obligations en matière d'aires de stationnement

•Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

•Pour l'habitat,

Opérations bénéficiant de dispositions particulières :

-Pour les opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé, il est demandé 1 place de stationnement par logement ;

-Pour l'habitat communautaire et les foyers de travailleurs, il est demandé 1 place de stationnement pour 4 logements.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

-2 places de stationnement.

-Constructions à usage d'habitation collective ou d'individuel groupé, à l'exception des opérations bénéficiant de dispositions particulières :

-1,5 place de stationnement par logement construit (nombre arrondi au chiffre supérieur en cas de nombre de logements impair).

•Pour les constructions à usage d'activités tertiaires

-1 place de stationnement pour 60 m² de SHON (norme plafond).

•Pour les établissements industriels ou artisanaux,

-1 place de stationnement pour 80 m² de SHON.

•Pour les constructions à usage d'hôtel,

-1 place de stationnement pour 2 chambres. Pour les autres types de construction ou installation (commerces, équipements publics,...), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Adaptations :

-Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de places de stationnement si la preuve est faite que celles-ci ne peuvent être réalisées. En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

-par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation

-en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places

-par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation

-par le versement d'une participation en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (art. L.421-3 §3 & 4).

•Stationnement des cycles

Pour les logements collectifs, les équipements publics, les établissements commerciaux et les locaux d'activités et de service, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

•*Pour l'habitat collectif*

-1m² par logement sous forme de local commun accessible, à l'exception des logements disposant de local individuel fermé assurant cet usage.

•*Pour les entreprises et les administrations,*

-1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 employés,

•*Pour les établissements recevant du public, ainsi que pour les établissements commerciaux,*

-1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m² de SHON, jusqu'à 1000 m² de SHON,

-1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m² de SHON, au delà des 1000 premiers m² de SHON.

•*Pour les établissements scolaires,*

-1 emplacement matérialisé et équipé pour 10 élèves pour les écoles primaires ;

-1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 élèves pour les établissements du 1er degré et du 2ème degré.

ARTICLE UD 13 - Obligations en matière d'espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

ARTICLE UD 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE UE

La zone UE concerne des secteurs à dominante d'habitat individuel, sur les Essarts

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 :

- Les constructions à usage industriel, les installations et les établissements classés ou non, à l'exception de ceux prévus et réglementés à l'article UE 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les alignements sur rue de plus de deux garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation et les constructions à usage de stationnement des véhicules de plus de un niveau aérien.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions spéciales

Sont admis :

- Les constructions et les extensions à usage d'habitation, d'équipement public, de commerce, de service et d'activité ;
- Certains établissements, classés ICPE(D) et ICPE (E), à condition qu'ils soient nécessaires à la vie quotidienne des habitants ;
- Les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisées dans la zone ;
- Les aires de jeux et de sports ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité, à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics. L'ensemble des occupations induites précitées et ci-après exposées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation :
 - n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
 - ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, les odeurs
 - n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

ARTICLE UE 3 - Desserte par les voies et accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée; pour les terrains enclavés, le propriétaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

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

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les rampes d'accès en sous sol ne devront pas présenter une pente supérieure à 20%.

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux ménagères et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé selon, dans le cadre de la réglementation en vigueur. Si le schéma d'assainissement le prévoit, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

Assainissement eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évasements pluviométriques vicennaux (ou centennaux ?) et le débit rejeté sera limité au maximum à 2 l/s/ha. En tout état de cause, ils devront être conforme aux exigences de la CREA.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de la CREA.

ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains

La constructibilité des terrains qui relèvent de l'assainissement non collectif est appréciée au regard du projet de construction ou d'extension, et du dispositif d'assainissement — techniquement et juridiquement possible — retenu.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale dans les autres cas.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'il existe une concentration de fait des constructions le long des voies publiques (ou privées), les constructions nouvelles pourront respecter l'ordre continu. Cet ordre continu peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes, ...).

Dans les autres cas, les constructions nouvelles devront être édifiées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique future ou existante.

ARTICLE UE 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative à une hauteur de 3 m, avec un recul minimum de 3 m, conformément à l'annexe 1 du présent règlement.

Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération sera diminuée de la hauteur entre le faîtage et l'éégout du toit, sans préjudice des distances minimales respectivement fixées.

constructions annexes : voir les dispositions générales du présent règlement, art. 4.

piscines : la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les distances entre les constructions.

ARTICLE UE 9- Emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est de 70%.

Dans le cas de construction d'extension(s) d'un bâti existant à la date d'approbation du présent PLU, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol supplémentaire de 20 m² par unité foncière peut être autorisée.

ARTICLE UE 10- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions selon les modalités de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs admises ensuite s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

Pour les équipements publics, la hauteur maximum des constructions est portée à 11 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs admises ensuite s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

ARTICLE UE 11- Aspect extérieur et aménagement des abords

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 au paysage.

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

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possibles dans l'enveloppe des constructions en évitant les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Façades.

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne la dimension des ouvertures et modénatures des façades.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens.

Les enduits imitant des matériaux (imitations peintes de faux moellons, fausses briques, pans de bois et faux marbre, etc.) sont interdits.

Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints.

L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale.

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

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.

Clôtures.

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

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain et rural. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent à l'identité du cadre de vie. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Clôtures non maçonnées

-Les clôtures, à l'alignement, en limite de voie privée et en limites séparatives, doivent être constituées, concurremment ou complémentaiement, par des haies vives, par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tous autres dispositifs de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 0,80 m, ou un soubassement en béton dont la hauteur de devra pas excéder 0,50 m ; l'ensemble ne dépassant pas 2 m, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien.

En cas de clôture mixte haie-vive/grillage, la partie haie-vive se situe devant le grillage par rapport aux voies publiques, ou privées grevées d'une servitude de passage, et emprises publiques.

Murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel

-Là où existent, et quel qu'en soit l'état, des murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel, ils doivent faire l'objet d'une restauration dans le respect de l'aspect d'origine ; leur prolongation en neuf dans le respect de l'aspect originel est possible ; en cas d'impossibilité technique (inadaptation au projet de construction principale) ou matérielle (impossibilité de retrouver des matériaux équivalents) de restauration totale ou partielle, leur démolition totale ou partielle est soumise à un permis de démolir.

-ils peuvent constituer la clôture des constructions neuves dès lors qu'ils sont prévus et intégrés dans le projet soumis à permis de construire ; ils ne doivent pas dépasser 2 m, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien existant.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Les clôtures ou parties de clôture en aggloméré de ciment ou en béton doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines. Les enduits imitant des matériaux (imitations peintes de faux moellons, fausses briques, pans de bois et faux marbre, etc.) sont interdits.

Les clôtures sur voie peuvent être supprimées, dans ce cas les portails et portillons sont également supprimés.

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

Les clôtures des parcelles ne peuvent excéder 2 m. Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Les coffrets techniques (électrique et gaz, télécommunication) doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

Portails

Les portails, ainsi que les piliers et encadrements qui les accompagnent, ne doivent pas dépasser 2,50 m au point le plus haut de l'ensemble.

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

Toitures

Les toitures à bâtière présentent une pente supérieure à 35° et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite. Le zinc vieilli, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration

en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

-pour la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

-pour les toits terrasses et la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Systèmes de production d'énergie, de chaleur et de froid

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable doit se faire de manière intégrée à une toiture ou une façade.

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation ne doivent 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.

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparentes ; ils doivent être, dans le respect des prescriptions de sécurité, enfouis ou intégrés dans le bâti.

ARTICLE UE 12- Obligations en matière d'aires de stationnement

•Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

•Pour l'habitat,

Opérations bénéficiant de dispositions particulières :

-Pour les opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé, il est demandé 1 place de stationnement par logement ;

-Pour l'habitat communautaire et les foyers de travailleurs, il est demandé 1 place de stationnement pour 4 logements.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

-2 places de stationnement.

Constructions à usage d'habitation collective ou d'individuel groupé, à l'exception des opérations bénéficiant de dispositions particulières :

- 1,5 place de stationnement par logement construit (nombre arrondi au chiffre supérieur en cas de nombre de logements impair).

•Pour les constructions à usage d'activités tertiaires

-1 place de stationnement pour 60 m² de SHON (norme plafond).

•Pour les établissements industriels ou artisanaux,

-1 place de stationnement pour 80 m² de SHON.

•Pour les constructions à usage d'hôtel,

-1 place de stationnement pour 2 chambres. Pour les autres types de construction ou installation (commerces, équipements publics,...), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Pour les autres types de construction ou installation (commerces, équipements publics,...), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Adaptations :

-Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de places de stationnement si la preuve est faite que celles-ci ne peuvent être réalisées. En cas d'impossibilité, architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

-par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation

- en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation
- par le versement d'une participation en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (art. L.421-3 §3 & 4).

Stationnement des cycles

Pour les logements collectifs, les équipements publics, les établissements commerciaux et les locaux d'activités et de service, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

•Pour l'habitat collectif,

- 1m² par logement sous forme de local commun accessible, à l'exception des logements disposant de local individuel fermé assurant cet usage.

•Pour les entreprises et les administrations,

-1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 employés,

•Pour les établissements recevant du public, ainsi que pour les établissements commerciaux

-1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m² de SHON, jusqu'à 1000 m² de SHON

-1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m² de SHON, au delà des 1000 premiers m² de SHON.

•Pour les établissements scolaires,

-1 emplacement matérialisé et équipé pour 10 élèves pour les écoles primaires ;

-1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 élèves pour les établissements du 1er degré et du 2ème degré.

ARTICLE UE 13 - Obligations en matière d'espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

Les venelles, cours ou autres passages, d'usage commun, pour accéder aux cœurs d'îlots sont des passages piétons existants, ils ne doivent pas être clôturés.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE UX

La zone UX est occupée par des activités artisanales, par des petites ou moyennes industries (entrepôts d'une emprise au sol inférieure à 6 000 m² sauf en zone **UXb**), des activités tertiaires et de services publics et d'intérêt général. Il y a un sous secteur **UXa** à destination exclusive de bureaux, hébergement hôtelier et de services publics et d'intérêt collectif. Le sous secteur **UXp** correspond à une zone de terrains pollués.

ARTICLE UX 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article UX 2 :

- L'ensemble des constructions, dont le niveau de rez de chaussée ou de sous-sol serait positionné sous la cote de 5 m NGF (protection par rapport à la montée des eaux en période de crue de la Seine) ;
- Les établissements recevant du public difficilement évacuables (comme les hôpitaux, les résidences de personnes âgées, les établissements pénitentiaires) à l'intérieur du périmètre ZEI BO ;
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;
- L'exploitation de carrières.

ARTICLE UX 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions spéciales

Avant toute nouvelle utilisation d'un site répertorié dans BASIAS, il conviendra de vérifier le niveau de pollution des sols et, en cas de pollution avérée, il faudra rendre le site compatible avec l'usage prévu. Notamment en l'état actuel le sous secteur **UXp** est inconstructible.

Prise en compte des périmètres d'isolement ZPEL et ZEI :

La (ou les) distance(s) à prendre en compte-correspondant au(x) périmètre(s) de danger – pour l'application des dispositions décrites au présent article ci-après, est (sont) inscrite(s) sur le document graphique réglementaire.

Sont admis sous conditions :

Dans le périmètre ZPEL :

- Les constructions ou l'extension des constructions pour des activités artisanales, pour de petites industries (entrepôts d'une surface au sol inférieure à 6 000 m²) et pour des activités tertiaires qui engendrent les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, sous réserve :
 - que les activités exercées n'entraînent pas la présence simultanée de plus de 10 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière ;
 - que les risques qu'elles génèrent n'augmentent pas l'impact des courbes enveloppes de zone de danger sur les zones d'habitat existantes.

Dans le périmètre ZEI :

- Les constructions ou l'extension des constructions pour des activités artisanales, pour de petites industries (entrepôts d'une emprise au sol inférieure à 6 000 m²), pour des activités tertiaires et de services, reconnus nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises (restaurant d'entreprise, salle de réunion, ...) sous réserve :
 - que les activités exercées n'entraînent pas la présence simultanée de plus de 25 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière ;
 - que les risques qu'elles génèrent n'augmentent pas l'impact des courbes enveloppes de zone de danger sur les zones d'habitat existantes.

Sous réserve du respect des règles de protection dans les périmètres d'isolement ZPEL et ZEI, sont admis dans le secteur UX :

- Les constructions et les extensions des constructions pour des activités artisanales, pour de petites industries (entrepôts d'une emprise au sol inférieure à 6 000 m²) et pour des activités tertiaires ;
- Certaines constructions nouvelles, extensions, changements de destination à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone, y compris en zone **UXa**, tels que :
 - Les constructions à usage commercial,

- Les restaurants,
- Les stations-service et les garages associés.
- Les constructions ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager un seul logement de moins de 50 m² par unité foncière et à condition qu'il soit destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...)
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :-qu'elles soient liées et nécessaires aux autres activités autorisées
- qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les ouvrages techniques d'intérêt public qui ne sont pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction, d'un ouvrage technique ou d'un aménagement routier ;
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination ou création de logement supplémentaire) sur le même emplacement des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité
- Les occupations induites précitées et ci-après exposées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation :
 - n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes à la sécurité des personnes et des biens ;
 - ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit et les odeurs ;
 - n'engendre pas l'interdiction de construire visée à l'article UX1 concernant la protection par rapport à la montée des eaux en période de crue de la Seine ;
 - n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages.

ARTICLE UX 3 - Desserte par les voies et accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La constructibilité des terrains enclavés sera subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment : trafic poids lourds, défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les parcelles qui ne possèdent pas d'accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique doivent être desservies par une ou des voie(s) privée(s) dont la largeur d'emprise minimum est de 10 m.

Les accès à partir de la RD13 seront limités en nombre et doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 100 m de part et d'autre de l'axe de l'accès situé à 3 m en retrait de la bordure de la chaussée.

Les voies en impasse doivent être aménagées avec une plate-forme de retournement.

ARTICLE UX 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux ménagères et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Assainissement et évacuation des eaux résiduaires industrielles :

devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières définies ci-après :

- Les eaux résiduaires industrielles non conformes aux normes du milieu naturel et autres eaux usées de toutes natures à épurer ne doivent pas être mélangées avec les eaux pluviales ;
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement (lorsque celle-ci est autorisée) doit être subordonnée à un pré-traitement approprié. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évasements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha. En tout état de cause, ils devront être conforme aux exigences de la CREA

Collecte sélective des ordures et déchets

Pour toutes constructions autorisées il devra être prévu un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures et déchets et conforme aux prescriptions de la CREA.

ARTICLE UX 5 - Caractéristiques des terrains

La constructibilité des terrains qui relèvent de l'assainissement non collectif est appréciée au regard du projet de construction ou d'extension, et du dispositif d'assainissement — techniquement et juridiquement possible — retenu.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale dans les autres cas.

ARTICLE UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter une distance minimum de 10 m, comptée à partir de la limite d'emprise publique.

Les constructions qui suivent peuvent soit être édifiées en limite de domaine public, soit respecter le recul de 10 mètres :

- les guérites et bureaux de gardiens.- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.- les murs et clôtures sur voies et emprises publiques

ARTICLE UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale minimum à respecter entre la limite de propriété et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque les constructions doivent s'implanter par rapport à des limites faisant la séparation avec une autre zone à caractère d'habitat (zones UC, UD), ou d'urbanisation future pour une vocation dominante d'habitat (1AUa), la distance minimale à respecter sera portée à 10 mètres.

Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération sera diminuée de la hauteur entre le faîtage et l'égout du toit, sans préjudice des distances minimales respectivement fixées.

Les implantations précitées sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'accès et à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et contre les autres risques technologiques.

ARTICLE UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions fixes et non démontables doit être suffisante pour garantir le fonctionnement et le passages du matériel de lutte contre l'incendie et l'accès facile des services de secours.

ARTICLE UX 9 - Emprise au sol

En zone UX strict, le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est de 70%.

En zone UXa, le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est de 75%.

Dans le cas de construction d'extension(s) d'un bâti existant à la date d'approbation du présent PLU, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol supplémentaire de 20 m² par unité foncière peut être autorisée.

ARTICLE UX 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions selon les modalités de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

Aux Essarts, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m ; toutefois sur une emprise limitée et pour des raisons exclusivement techniques liées à l'exploitation, cette hauteur peut être portée à 14 mètres.

Dans la basse ville, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 m ; toutefois sur une emprise limitée et pour des raisons exclusivement techniques liées à l'exploitation, cette hauteur peut être portée à 17 mètres.

En zone **UXa** la hauteur ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur maximale des constructions d'habitation sera fixée par la typologie correspondant à R +1 + comble ou par une hauteur maximum de 7 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs admises ensuite doivent s'inscrire sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

Dans le couloir EDF destiné au passage des lignes, la hauteur est limitée à 8 m.

ARTICLE UX 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

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 aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

L'orientation du bâti et des lignes de faitage devra accompagner les lignes de composition et de structure urbaine données par les tracés (voies, passage, ...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Les clôtures :

Sauf nécessité technique ou sécuritaire, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces plantés ou libres.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement. Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En zone **UXa**, conformément à l'article R 421-12-d, les modifications ou la suppression de clôtures sur les emprises et voiries publiques sont soumises à déclaration préalable.

Les coffrets EDF ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

Enseignes :

Les pré-enseignes ne sont autorisées que sur les éléments constituant le portail d'entrée. L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

ARTICLE UX 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement de la totalité des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (personnel, visiteurs, livraisons) doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation individuelle — nécessaires à l'activité — , il est exigé 2 places de stationnement à l'extérieur de la construction par logement.

- Pour les constructions à usage d'activités tertiaires
 - 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON (norme plafond).
- Pour les établissements industriels ou artisanaux, il est exigé :
 - 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON.
- Pour les établissements commerciaux
 - Jusqu'à 50 m² de SHON : 2 places de stationnement par établissement.
 - Au-delà de 50 m² de SHON. : 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.
- Pour les constructions à usage de restaurant
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

Stationnement des cycles

Pour les équipements recevant du public, les établissements commerciaux et les locaux d'activités et de service, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

- Pour les entreprises et les administrations,
 - 1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 employés,
- Pour les établissements recevant du public, ainsi que pour les établissements commerciaux
 - 1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m² de SHON, jusqu'à 1000 m² de SHON
 - 1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m² de SHON, au delà des 1000 premiers m² de SHON.

ARTICLE UX 13 - Obligations en matière d'espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales. Dans les zones UXa, il sera procédé à des plantations d'arbres de haut-jet et d'essence forestière.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

ARTICLE UX 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE UY

La zone UY réunit des activités logistiques, portuaires et d'industrie lourde dans la plaine alluviale. Ces secteurs sont concernés par la présence de risques technologiques et naturels (inondation) tels qu'exposés aux articles 7 et 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

La zone UY comprend un sous secteur UYa, correspondant à une aire d'accueil pour les gens du voyage ;

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY2.

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;
- Les établissements recevant du public difficilement évacuable (comme les hôpitaux, les résidences de personnes âgées, les établissements pénitentiaires) à l'intérieur du périmètre ZEI BO ;
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
- L'exploitation de carrières.

Sont interdits de manière spécifique dans les secteurs soumis à des aléas modérés de risque d'inondation tels qu'inscrits sur plan en annexe du dossier de PLU :

- La construction de sous-sols ;
- Tout stockage de produits dangereux (leur liste est fixée par la nomenclature des installations classées) en dessous du niveau de la crue de référence ;
- Les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les citernes enterrées ;
- Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques.

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions spéciales

Avant toute nouvelle utilisation d'un site répertorié dans BASIAS, il conviendra de vérifier le niveau de pollution des sols et, en cas de pollution avérée, il faudra rendre le site compatible avec l'usage prévu.

Sont admis de manière générale :

- Toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, ...) sur une largeur de 40 mètres mesurée depuis la crête de berge de Seine ;
- Toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, ...) sur toute l'étendue du plan d'eau de la Seine située sur le territoire de la commune ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction, d'un ouvrage technique ou d'un aménagement routier ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées ;
- Les ouvrages techniques d'intérêt public qui ne sont pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci. Les occupations induites précitées et ci-après exposées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation :
 - n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes à la sécurité des personnes et des biens ;
 - n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages.

La prise en compte des périmètres d'isolement ZPEL et ZEI :

La (ou les) distance(s) à prendre en compte-correspondant au(x) périmètre(s) de danger – pour l'application des dispositions décrites au présent article ci-après, est (sont) inscrite(s) sur le document graphique réglementaire.

Sont admis sous conditions, à l'exception des secteurs UYa et secteurs soumis à des aléas modérés de risque d'inondation tels qu'inscrits sur plan en annexe du dossier de PLU :

Dans le périmètre ZPEL :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel, logistique et portuaire qui engendrent les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, sous réserve :
 - que les activités exercées n'entraînent pas la présence simultanée de plus de 10 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière ;
 - que les risques qu'elles génèrent n'augmentent pas l'impact des courbes enveloppes de zone de danger sur les zones d'habitat existantes.

Dans le périmètre ZEI :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel, d'entrepôts et de services-reconnus nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises (restaurant d'entreprise, salle de réunion, ...) sous réserve :
 - que les activités exercées n'entraînent pas la présence simultanée de plus de 25 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière ;
 - que les risques qu'elles génèrent n'augmentent pas l'impact des courbes enveloppes de zone de danger sur les zones d'habitat existantes.

Sous réserve du respect des règles de protection dans les périmètres d'isolement ZPEL et ZEI, sont également admises dans le secteur UY :

- Les constructions et les extensions à usage d'activités industrielles, logistiques et portuaires, d'activités tertiaires ;
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager une habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents ;
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination ou création de logement supplémentaire) sur le même emplacement des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité. Sont admis sous conditions, dans le secteur UYa :
- Les camps d'accueil pour caravanes à condition qu'ils offrent un niveau d'équipement (sanitaires, eau potable, électricité, ...) suffisant. Sont admis sous conditions, dans les secteurs soumis à des aléas modérés de risque d'inondation tels qu'inscrits sur plan en annexe du dossier de PLU :
- Les ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
- Les constructions ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager un seul logement de moins de 50 m² par unité foncière et à condition qu'il soit destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents ;
- Les habitations autorisées précédemment et les constructions à usage artisanal ou industriel d'une superficie supérieure à 300 m², sous réserve que leur niveau de plancher fonctionnel ou habitable se situe au dessus de la crue de référence augmentée de 30 cm. Les remblais éventuellement nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et à leur desserte.

ARTICLE UY 3 - Desserte par les voies et accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La constructibilité des terrains enclavés sera subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment : trafic poids lourds, défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les parcelles qui ne possèdent pas d'accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique doivent être desservies par une ou des voie(s) privée(s) dont la largeur d'emprise minimum est de 10 m.

Les accès à partir de la RD13 seront limités en nombre et doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 100 m de part et d'autre de l'axe de l'accès situé à 3 m en retrait de la bordure de la chaussée.

Les voies en impasse doivent être aménagées avec une plate-forme de retournement.

ARTICLE UY 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux ménagères eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Assainissement eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières définies ci-après :

-Les eaux résiduaires industrielles non conformes aux normes du milieu naturel et autres eaux usées de toutes natures à épurer ne doivent pas être mélangées avec les eaux pluviales .

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement (lorsque celle-ci est autorisée) doit être subordonnée à un pré-traitement approprié. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évaselements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha.

Prescription particulière en secteurs soumis à des aléas modérés de risque d'inondation tels qu'inscrits sur plan en annexe du dossier de PLU :

Les réseaux d'eaux pluviales seront équipés de clapet anti-retour.

Collecte sélective des ordures

Pour toutes constructions autorisées il devra être prévu un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures.

ARTICLE UY 5 - Caractéristiques des terrains

La constructibilité des terrains qui relèvent de l'assainissement non collectif est appréciée au regard du projet de construction ou d'extension, et du dispositif d'assainissement — techniquement et juridiquement possible — retenu.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale dans les autres cas.

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter une distance minimum de 10 m, comptée à partir de la limite d'emprise publique.

Les constructions qui suivent peuvent soit être édifiées en limite de domaine public, soit respecter le recul de 10 mètres :

-les constructions de guérites et de bureaux de gardiens.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.-les murs et clôtures sur voies et emprises publiques.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale minimum à respecter entre la limite de propriété et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les implantations précitées sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'accès et à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et contre les autres risques technologiques.

ARTICLE UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions fixes et non démontables doit être suffisante pour garantir le fonctionnement et le passages du matériel de lutte contre l'incendie et l'accès facile des services de secours.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale du terrain dans le respect des dispositions de l'art. UY12.

ARTICLE UY 10 - Hauteur des constructions

Dans le couloir EDF destiné au passage des lignes, la hauteur est limitée à 8 m. Dans les autres cas, il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

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 aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra accompagner les lignes de composition et de structure urbaine données par les tracés (voies, passage, ...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les clôtures

Sauf nécessité technique ou sécuritaire, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces plantés ou libres.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement. Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Les coffrets EDF ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

Prescriptions particulières en secteurs soumis à des aléas modérés de risque d'inondation tels qu'inscrits sur plan en annexe du dossier de PLU : les parties de constructions situées sous la cote de référence seront traitées en matériaux insensibles à l'eau. Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anticorrosifs.

ARTICLE UY 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement de la totalité des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (personnel, visiteurs, livraisons, ...) doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation individuelle – nécessaires à l'activité autorisée
-2 places de stationnement à l'extérieur de la construction par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités tertiaires autorisées
-1 place de stationnement pour 60 m² de SHON (norme plafond).
- Pour les établissements industriels ou artisanaux, il est exigé :
-1 place de stationnement pour 80 m² de SHON.

- Pour les établissements de transport et de logistique
 - 1 place pour 80 m² de SHON d'espace de bureaux et d'administration
 - 1 place pour 160 m² d'entrepôt jusqu'à 3000 m².
 - 1 place pour 250 m² d'entrepôt au-delà de 3000 m²

Stationnement des cycles

Des stationnements pour les cycles devront être prévus pour tout projet de construction autorisé.

- Pour les établissements recevant du public autorisés, ainsi que pour les établissements commerciaux et les locaux professionnels dépassant 300 m² de SHON
 - 1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m² de SHON, jusqu'à 1000 m² de SHON
 - 1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m² de SHON e, au delà des 1000 premiers m² de SHON.

ARTICLE UY 13 - Obligations en matière d'espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

Prescriptions particulières en secteurs soumis à des aléas modérés de risque d'inondation tels qu'inscrits sur plan en annexe du dossier de PLU : les espaces libres occuperont un minimum de 40% de la surface du terrain. L'ensemble des voies, aires de stationnement sera arasé au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Titre III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE AU

Les zones à urbaniser sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme).

La zone **1AU** correspond à la zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. À l'intérieur de la Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, qui regroupe plusieurs secteurs, les constructions y sont autorisées soit lors de l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui prévoit la réalisation des équipements nécessaires, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en respectant les dispositions spécifiques du projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. La mise en place des réseaux peut être subordonnée à l'établissement préalable d'une procédure contractuelle ou conventionnelle (de type PUP), entre la commune et l'aménageur, de prise en charge par celui-ci de la réalisation des réseaux nécessaires.

La zone **1AU** comprend les secteurs **1AUa, 1AUb, 1AUx** avec deux sous secteurs : **1AUxa** et **1AUxb** en fonction de leur vocation et de leur situation dans la ville.

La zone **2AU** correspond à des secteurs d'urbanisation différée au Petit-Essart. La zone 2AU comprend les secteurs 2AUb et 2 AUc.

Pour chaque secteur, l'urbanisation est conditionnée par l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui prévoit la réalisation des équipements nécessaires.

ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone qui réunit des secteurs :

- non bâtis et non aménagés
 - délaissés en reconversion
 - dotés en leur sein ou périphérie directe des réseaux nécessaires et suffisant avec les destinations des secteurs spécifiques ou en instance de réalisation.
- Ils sont destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Pour chaque secteur, l'urbanisation sera conditionnée par l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui prévoit notamment la réalisation des équipements nécessaires.

Dans les secteurs impactés par les infrastructures routières bruyante, tels que reportés sur le plan de zonage, notamment aux Essarts, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique spécifiques à leurs destinations.

Les zones 1AUxa et 1AUb riveraines de la RD 938 (Petit Essart), classée route à grande circulation (insconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée) pourront être ouvertes à l'urbanisation après une études spécifique— et après accord du préfet— :cette étude et les nouvelles dispositions dans le règlement écrit et graphique qui en découleront, sera intégrée au PLU dans le cadre d'une modification du PLU. Cette études devra définir les conditions de continuité de l'urbanisation avec le Petit Essart, et notamment au regard de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la zone 1AUb et la partie du secteur 1AUxa non concernés par l'inconstructibilité liée au classement « voie à grande circulation ».

Qualification de la zone :

En cohérence avec les développements différenciés souhaités, cette zone comprend 4 secteurs :

-Le secteur **1AUa**,

Secteur d'accompagnement du secteur de la gare (ville basse), destiné à recevoir des ensembles d'habitations individuelles ou groupées, d'équipements et de petites activités (commerciales ou artisanales).

-Le secteur **1AUb**,

Secteur de développement, destiné à recevoir des ensembles d'habitations individuelles ou groupées au Petit-Essart,

-Le secteur **1AUx**,

Secteur de développement en frange des espaces urbanisés de la ville basse dans l'interface Ville/Port, destiné à recevoir des activités artisanales, des petites industries (entrepôts d'une emprise au sol inférieure à 6 000 m²) et des sociétés de service.

Il y a un sous secteur **1AUxa** à destination exclusive de bureaux, hébergement hôtelier et de services publics et d'intérêt collectif aux Essarts auquel s'appliquent les dispositions du zonage 1AUx.

Au sous-secteur **1Aauxb**, situé à l'interface ville-port en relation directe avec la zone **UY**, et ayant vocation à accueillir des activités de logistique portuaire, la limitation à 6000m² de la surface d'entrepôts ne s'applique pas.

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **1AU 2** : Toutes constructions quelles qu'en soient leurs destinations, les installations et les établissements classés ou non, à l'exception de ceux prévus et réglementés à l'article suivant ;

- A défaut de traitement spécifique de la pollution des sols, toutes constructions ou extensions à usage d'habitation, d'activités tertiaires sont interdites sur la parcelle cadastrée AL 83à la date d'approbation du P.L.U., correspondant à l'ancienne décharge industrielle de Grande Paroisseet indicée **1AUxp**.
- Les établissements recevant du public difficilement évacuable (comme les hôpitaux, les résidences de personnes âgées, les établissements pénitentiaires) à l'intérieur du périmètre ZEI BO ;
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;

- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto et de matériel, appareils ménagers, ...) ;
- L'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions spéciales

Réutilisation de sites pollués : Avant toute nouvelle utilisation d'un site répertorié dans BASIAS, il conviendra de vérifier le niveau de pollution des sols et, en cas de pollution avérée, il faudra rendre le site compatible avec l'usage prévu.

Les occupations et utilisations du sol ci-après exposées peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liées s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone, en respectant lorsqu'il existe le document d'orientations d'aménagement.

Une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque secteur est autorisée à condition :

- que l'opération soit immédiatement raccordée à tous les réseaux communaux existants ;
- que l'opération donne lieu à la prise en charge des équipements par le constructeur aménageur, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L 332-6 et suivants du code de l'urbanisme ;
- que sa nature et son utilisation :
 - ne compromette pas l'urbanisation du reste de la zone ;
 - n'entraîne pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
 - ne produise pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, les odeurs
 - n'affecte pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages. Sont admis dans tous les secteurs :
- Les installations techniques d'intérêt général ;
- Les aires permanentes de stationnement nécessaires aux activités autorisées ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des constructions, et des ouvrages techniques autorisés de manière spécifique pour chaque secteur.
- La reconstruction à l'identique sur le même emplacement des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité et ce, sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction ;

Sont autorisés spécifiquement ,

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), de commerce, d'activités tertiaires et d'activités artisanales ;
- Certains établissements, classés ICPE(D) et ICPE (E), à condition qu'ils soient nécessaires à la vie quotidienne des habitants ;
- Les équipements publics de toute nature ;
- les aires de jeux et de sport ;
- Le changement de destination des constructions existantes.

Dans le sous-secteur **1Auxb**, les entrepôts d'une surface supérieure à 6000m².

Dans le secteur 1AUx :

PRISE EN COMPTE DES PÉRIMÈTRES D'ISOLEMENT ZPEL ET ZEI :

La (ou les) distance(s) à prendre en compte – correspondant au(x) périmètre(s) de danger – pour l'application des dispositions décrites au présent article ci-après, est (sont) inscrite(s) sur le document graphique réglementaire.

Sont admis sous conditions :

Dans le périmètre ZPEL :

- Les constructions ou l'extension des constructions pour des activités artisanales, pour de petites industries (entrepôts d'une surface au sol inférieure à 6 000 m²) et pour des activités tertiaires qui engendrent les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, sous réserve :
 - que les activités exercées n'entraînent pas la présence simultanée de plus de 10 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière ;

-que les risques qu'elles génèrent n'augmentent pas l'impact des courbes enveloppes de zone de danger sur les zones d'habitat existantes.

Dans le périmètre ZEI :

- Les constructions ou l'extension des constructions pour des activités artisanales, pour de petites industries (entrepôts d'une surface au sol inférieure à 6 000 m²), pour des activités tertiaires et de services

-reconnus nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises (restaurant d'entreprise, salle de réunion,...), sous réserve :

- que les activités exercées n'entraînent pas la présence simultanée de plus de 25 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière ;

-que les risques qu'elles génèrent n'augmentent pas l'impact des courbes enveloppes de zone de danger sur les zones d'habitat existantes. Sous réserve du respect des règles de protection dans le périmètre d'isolement ZEI, sont admis :

- L'opération d'aménagement d'ensemble constituée de constructions nouvelles, extensions, changements de destination à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone, tels que :

-Les constructions à usage commercial

-Les constructions à usage industriel (entrepôts d'une surface au sol inférieure à 6 000 m²) et artisanal,

-Les constructions à usage d'activités tertiaires,

-Les restaurants,

-Les stations-service et les garages associés.

- de manière associée à une opération d'ensemble, les constructions ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager un seul logement de moins de 50 m² par unité foncière et à condition qu'il soit destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie

Les opérations d'ensemble devront prévoir l'organisation de la circulation. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; pour les terrains enclavés, le propriétaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

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

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

En 1 AUa,

Dans le secteur de la gare, la constructibilité des terrains issus d'une division parcellaire situés le long de la RD132 est subordonnée à la réalisation d'un seul accès commun aux différents lots à partir de ces voies. Les accès à partir de la RD132 seront limités en nombre et doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès situé à 3 m en retrait de la bordure de la chaussée.

En 1 AUx

La constructibilité des terrains issus d'une division parcellaire et situés le long du CD13 ou du Boulevard maritime est subordonnée à la réalisation d'un seul accès commun aux différents lots à partir de ces voies. Les accès à partir du CD13 ou du Boulevard maritime seront limités en nombre et devront être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 100 m de part et d'autre de l'axe de l'accès situé à 3 m en retrait de la bordure de la chaussée.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux

En application des articles L. 421.5 et R.123.-6 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée si la collectivité n'est pas en mesure de fixer un délai pour la réalisation des travaux d'extension, en longueur ou en capacité, du réseau communal de distribution d'eau et du réseau d'assainissements, rendus nécessaires par la ou les constructions envisagées. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble visées à l'Article 1AU2, alinéa 2, la mise en place des réseaux peut être subordonnée à l'établissement préalable d'une procédure contractuelle ou conventionnelle (de type PUP), entre la commune et l'aménageur, de prise en charge par celui-ci de la réalisation des réseaux nécessaires.

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux ménagères eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En 1AUx

Assainissement eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières définies ci-après :

-Les eaux résiduaires industrielles non conformes aux normes du milieu naturel et autres eaux usées de toutes natures à épurer ne doivent pas être mélangées avec les eaux pluviales ;

-L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement (lorsque celle-ci est autorisée) doit être subordonnée à un pré-traitement approprié. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné sur la base au minimum des évasements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum :

-pour l'ensemble des secteurs à l'exception du secteur 1AUb des Essarts : à 10 l/s/ha.

-pour le secteur 1AUb des Essarts : à 2 l/s/ha

En tout état de cause, ils devront être conforme aux exigences de la CREA.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

La constructibilité des terrains qui relèvent de l'assainissement non collectif est appréciée au regard du projet de construction ou d'extension, et du dispositif d'assainissement — techniquement et juridiquement possible — retenu.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale dans les autres cas.

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter une marge de recul de 30 m par rapport à la lisière de forêt.

Pour le secteur 1AUa : Les constructions doivent tenir compte de l'ordonnancement des constructions voisines et des particularités du parcellaire. Les constructions peuvent soit être implantées le long des voies publiques, soit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Pour le secteur 1AUb :

Prise en compte des dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme

Elles ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection, l'extension et reconstruction après sinistre des constructions existantes.

Dans les autres cas :

Toute construction nouvelle devra être édifiée à au moins 3 mètres de la limite d'emprise publique existante. En cas de création d'une nouvelle voie publique, un alignement différent peut être adopté. Il est inscrit dans le schéma d'aménagement d'ensemble

Un retrait (en surface plane) de 3 mètres par rapport au domaine public est exigé pour les rampes d'accès aux garages en sous-sol des constructions

Pour les secteurs 1AUx :

Toute construction nouvelle devra être édifiée à au moins 10 mètres de la limite d'emprise publique future ou existante.

Les constructions qui suivent peuvent soit être édifiées en limite de domaine public, soit respecter le recul de 10 mètres :

-les constructions de guérites et de bureaux de gardiens.

-les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

-les murs et clôtures sur voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les secteurs 1AUa et 1AUb:

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération sera diminuée de la hauteur entre le faîtage et l'égout du toit, sans préjudice des distances minimales respectivement fixées.

constructions annexes : voir les dispositions générales du présent règlement, art. 4.

piscines : la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Pour le secteur 1AUx :

La distance horizontale minimum à respecter entre la limite de propriété et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque les constructions doivent s'implanter par rapport à des limites faisant la séparation avec une autre zone à caractère d'habitat (zones UC, UD), la distance minimale à respecter sera portée à 10 mètres.

Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération sera diminuée de la hauteur entre le faîtage et l'égout du toit, sans préjudice des distances minimales respectivement fixées.

Les implantations précitées sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'accès et à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et contre les autres risques technologiques.

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour le secteur 1AUx :La distance entre constructions fixes et non démontables doit être suffisante pour garantir le fonctionnement et le passages du matériel de lutte contre l'incendie et l'accès facile des services de secours.

Pour les autres secteurs, pas de prescription.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est de 70%.

Dans le cas de construction d'extension(s) d'un bâti existant à la date d'approbation du présent PLU, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol supplémentaire de 20 m² par unité foncière peut être autorisée.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions selon les modalités de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

Dans le couloir EDF destiné au passage des lignes, la hauteur est limitée à 8 m.

En 1AUa et en 1AUb :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout et à l'acrotère ; Les surhauteurs admises ensuite doivent s'inscrire sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

Pour les équipements publics, la hauteur maximum des constructions est portée à 11 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs admises ensuite s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

En 1AUx :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m ; toutefois sur une emprise limitée et pour des raisons exclusivement techniques liées à l'exploitation, cette hauteur peut être portée à 15 mètres.

En secteur 1AUXa la hauteur ne peut excéder 9 mètres.

En secteur 1AUXb la hauteur ne peut excéder 15 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

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 aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1,50 m. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 0,30 m de hauteur.

Sauf en cas d'impératifs techniques, sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5 mètres au-dessus du sol naturel, avant travaux.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra accompagner les lignes de composition et de structure urbaine données par les tracés (voies, passage, ...), le parcellaire et les constructions environnantes.

ARTICLE 1AU 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, à l'exception des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 65 m².

• Pour l'habitat, opérations bénéficiant de dispositions particulières :

- Pour les opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé, il est demandé 1 place de stationnement par logement.

- Pour l'habitat communautaire et les foyers de travailleurs, il est demandé 1 place de stationnement pour 4 logements.

Constructions à usage d'habitation individuelle,

- 2 places de stationnement. Constructions à usage d'habitation collective ou d'individuel groupé, à l'exception des opérations bénéficiant de dispositions particulières,

- 1,5 place de stationnement par logement construit.

• Pour les constructions à usage d'activités tertiaires

- 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON (norme plafond).

- Pour les établissements industriels ou artisanaux,
 - 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON.
- Pour les établissements de transport et de logistique
 - 1 place pour 80 m² de SHON d'espace de bureaux et d'administration
 - 1 place pour 160 m² d'entrepôt jusqu'à 3000 m².
 - 1 place pour 250 m² d'entrepôt au-delà de 3000 m²
- Pour les constructions à usage d'hôtel,
 - 1 place de stationnement pour 2 chambres.

Pour les autres types de construction ou installation (commerces, équipements publics,...), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Adaptations :

- Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de places de stationnement si la preuve est faite que celles-ci ne peuvent être réalisées. Pour les constructions neuves, en cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :
 - par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation
 - en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places
 - par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation
 - par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.42163 du code de l'urbanisme.

Stationnement des cycles

Pour les logements collectifs, les équipements publics, les établissements commerciaux et les locaux d'activités et de service, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

- Pour l'habitat collectif,
 - 1 m² par logement sous forme de local commun accessible, à l'exception des logements disposant de local individuel fermé assurant cet usage.
- Pour les entreprises et les administrations,
 - 1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 employés,
- Pour les établissements recevant du public, ainsi que pour les établissements commerciaux
 - 1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m² de SHON jusqu'à 1000 m² de SHON,
 - 1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m² de SHON, au delà des 1000 premiers m² de SHON.
- Pour les établissements scolaires,
 - 1 emplacement matérialisé et équipé pour 10 élèves pour les écoles primaires ;
 - 1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 élèves pour les établissements du 1er degré et du 2ème degré.

ARTICLE 1AU 13 - Obligations en matière d'espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales. Dans les zones **1AUxa**, il sera exigé une composition paysagère harmonieuse privilégiant les essences locales.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE 2AU

Il s'agit de zones naturelles au Petit-Essart, peu ou non équipées, d'urbanisation différée. Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme. L'urbanisation sera définie précisément à cette occasion et un document d'orientations d'aménagement indiquera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions spéciales

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 3 - Accès et voirie

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - Obligations en matière d'espaces libres

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Titre IV

Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE N

Les zones naturelles et forestières, 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. Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (article R.123-8 du code de l'urbanisme).

ZONES N

Qualification de la zone :

La zone N réunit les sites sensibles, forestiers, naturels ou anthropiques, à conserver et à protéger en tant que corridor écologique, espace d'agrément et entité paysagère continue.

La zone N comprend les espaces boisés et de lisière, les milieux humides et les espaces à vocations sportives et de loisirs et les cimetières.

La zone N comprend 2 secteurs :

Les secteurs N avec un sous secteur Np lié à la formation professionnelle (lycée)

Les secteur Nebc porteur d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC).

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 :

- Toute installation ou construction recevant du public dans les périmètres d'isolement ZPEL et ZEI ; La (ou les) distance(s) à prendre en compte – correspondant au(x) périmètre(s) de danger – pour l'application des dispositions décrites au présent article ci-après, est (sont) inscrite(s) sur le document des risques industriels, en annexe du présent règlement.

- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;

- Les terrains de camping et de caravanage.

- Toute installation ou construction d'extension mesurée dans les périmètres des cavités inventoriées *Nm*.

En zone Nebc, toute occupation et utilisation du sol sont interdites exceptés les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires pour contribuer à la lutte contre les ruissellements.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions spéciales

De manière générale,

- conformément aux nouvelles dispositions de l'article L123-1 du Code l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

De manière spécifique et sous réserve du respect des périmètres d'isolement ZPEL et ZEI et hors secteurs de ruissellement, sont autorisées :

les occupations exposées ci-dessous, à condition que leur nature et leur utilisation,

- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes à la sécurité et à la santé des personnes et des biens

- ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, par les odeurs et par les poussières,

- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages.

- Les abris de jardin ;

- Les aménagements liés à la constitution de jardins familiaux et ouvriers.

- Les aménagements et installations permettant la protection et la valorisation des milieux humides, et le développement des espaces piétons et cyclistes ;

- Les constructions et installations à vocations sportives et de loisirs ouvertes au public ;

- La reconversion de bâtiment existant (y compris leur extension mesurée) pour assurer l'accueil pour le tourisme (gîte, maison d'hôte) ;

- Les installations et constructions nécessaires aux secteurs agricole et horticole ;

- Les infrastructures et aires de stationnement nécessaires aux constructions autorisées.

- La reconstruction sur place des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité.

- Les constructions publiques légères de faible importance d'information sur le milieu naturel ;

- La construction de maison forestière, de tour de guet ou d'abris servant pour l'observation des milieux naturels ou anthropiques et pour le stockage du matériel de prévention ou de lutte contre l'incendie ;

- L'extension mesurée des constructions existantes y compris les annexes non jointives.

Dans le sous secteur Np, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sols réalisés dans le cadre d'exercices de formation professionnelle.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

Dans le cadre des occupations et utilisations du sol autorisées en N3, pour être aménageable un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux ménagères et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées, selon un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé selon, dans le cadre de la réglementation en vigueur. Si le schéma d'assainissement le prévoit, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

Assainissement eaux pluviales :

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné sur la base au minimum des évasements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum :

-Pour les secteurs situés dans la Ville Basse : à 10 l/s/ha.

-Pour les secteurs N situés aux Essarts : à 2 l/s/ha

En tout état de cause, ils devront être conformes aux exigences de la CREA.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Les terrains qui relèvent de l'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une étude de leur aptitude à l'assainissement autonome au regard :

-de leur constitution hydro-pédologique

-du projet de construction ou de d'extension

-des dispositifs d'assainissement techniquement et juridiquement possibles

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 15 mètres de l'axe des voies.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées ne peuvent être implantées à moins de 3 m de la limite séparative et doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu des limites séparatives, compté à une hauteur de 3 mètres.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 30 mètres d'un EBC porté au plan de zonage.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Il n'est pas prescrit d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions selon les modalités de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs admises ensuite doivent s'inscrire sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 10 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs admises ensuite doivent s'inscrire sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

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 aux paysages naturels et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les formes, les rythmes, les couleurs, les matériaux de l'environnement immédiat.

Aucune porte ni portillon ne pourra être aménagée en limites séparatives des forêts.

Sauf en cas d'impératifs techniques, sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules

Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

- Pour l'habitat, constructions à usage d'habitation individuelle autorisées,
-2 places de stationnement.

- Pour les établissements autorisés,
-1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.

Pour les autres types de construction ou installation (équipements publics), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Stationnement des cycles

Pour les équipements publics et les établissements autorisés, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support); ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

- Pour les établissements recevant du public, ainsi que pour les établissements autorisés,
-1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m² de SHON, jusqu'à 1000 m² de SHON,
-1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m² de SHON, au delà des 1000 premiers m² de SHON.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique réglementaire sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en privilégiant les essences locales.

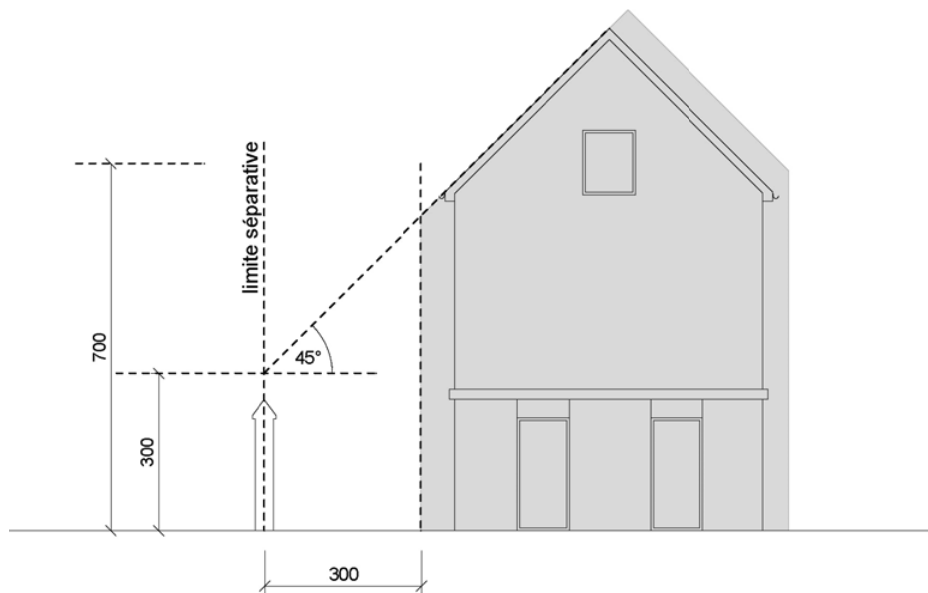
ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ANNEXES AU RÈGLEMENT

Ces annexes font partie intégrante du règlement

ANNEXE 1



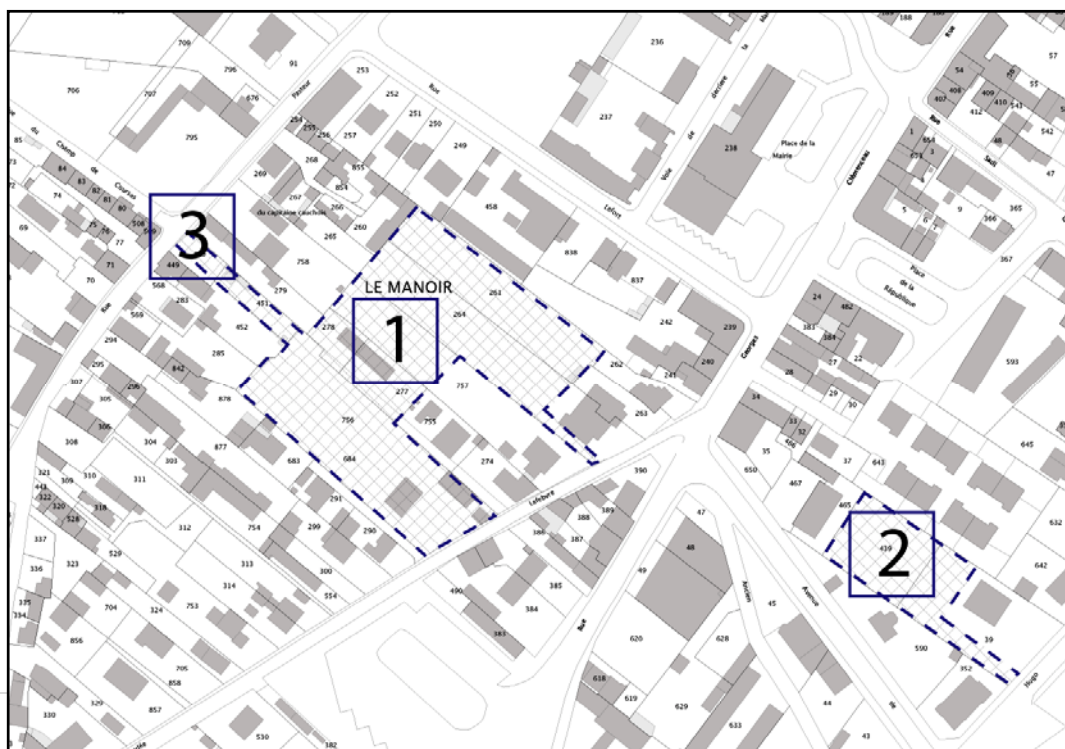
Gabarit constructible

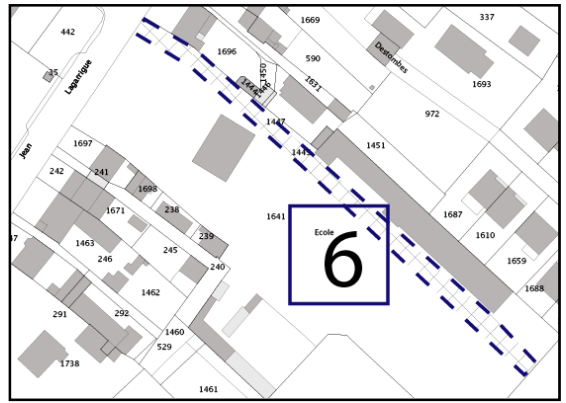
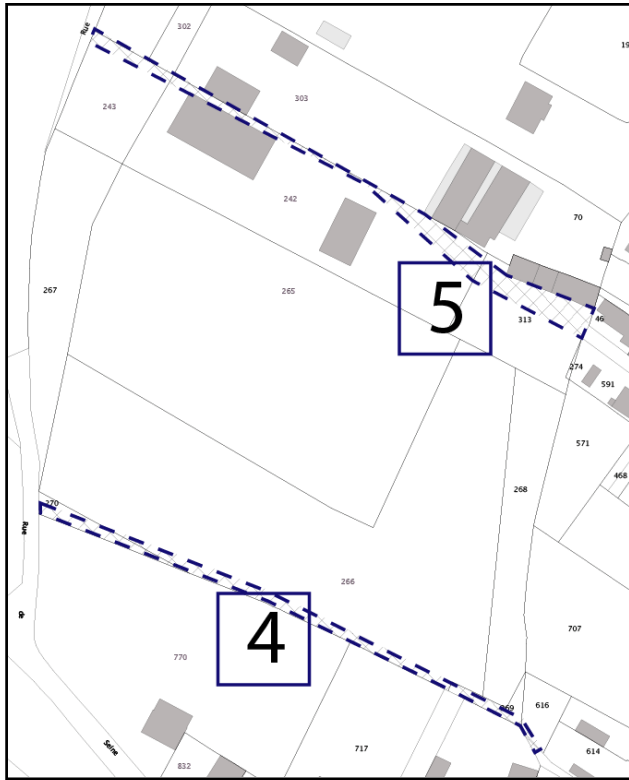
ANNEXE 2

Liste & localisation des emplacements réservés

Les emplacements réservés inscrits au PLU répondent aux objectifs de développement et de gestion du territoire communal.

N°	Désignation	Surface	Bénéficiaire
1	Restructuration de cœur d'îlot et renforcement de la vocation d'habitat en centre ville	6 650 m ²	Ville de Grand-Couronne
2	Programme de logements visant une occupation intergénérationnelle	1 450 m ²	Ville de Grand-Couronne
3	Liaison transversale à la rue Pasteur vers la rue Lefebvre, en prolongement de la rue du Champ de course	370 m ²	Ville de Grand-Couronne
4	Recomposition d'îlot en frange de ville Prolongement de la rue de Clos au blé	905 m ²	Ville de Grand-Couronne
5	Recomposition d'îlot en frange de ville Prolongement de la rue de l'Hospice	1070 m	Ville de Grand-Couronne
6	Aménagement d'espace piéton ouvert sur le terrain du centre de loisirs de la ville de Rouen	635 m ²	Ville de Grand-Couronne
7	Nouvelle voie transversale entre la rue du Pavillon et la rue du Paradis	825 m ²	Ville de Grand-Couronne
8	Nouvelle voie de liaison entre l'avenue des Poiriers et le secteur d'urbanisation futur au Petit-Essart	260 m ²	Ville de Grand-Couronne





ANNEXE 3

Bruit : Infrastructures transport terrestre concernées

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 portés en annexe graphique au PLU (article R 123-13 alinéa 13 du Code de l'Urbanisme).

Nom de la voie	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit
A 13	De Criqueboeuf à la Maison Brûlée	Type I	300 m
RN 138	PR 9 au PR 14 + 800	Type I	300 m
RD13	Totalité	Type II	250 m
RD 938	De la rue Anatole France jusqu'aux Essart	Type III	100 m
RD13	totalité	Type II	250 m
Boulevard Maritime	Du Boulevard Cordonnier à la RD 13	Type III	100 m