

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE TANCARVILLE
PIECE 6 REGLEMENT**



Révision du POS

prescrite le : 25 septembre 1990

approuvée le : 25 mai 1993

Révision du PLU

Prescrite le : 24 juin 2013

Arrêtée le : 08 décembre 2016

Approuvée le : 26 septembre 2017

SOMMAIRE

	Pages
I - DISPOSITIONS GENERALES	4
II - REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE	9
<i>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</i>	<i>10</i>
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	11
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	22
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	33
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	44
CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	51
CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	60
<i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</i>	<i>68</i>
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC.....	69
<i>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</i>	<i>79</i>
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	80
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	89
III - PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	100
a) Les espaces boisés classés à protéger délimités en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.	101
b) Les espaces publics et/ou paysagers à protéger, en application du L151-23 du code de l'urbanisme.	101
c) Les alignements d'arbres, haies et arbres isolés à conserver ou à créer en application du L151-23 du code de l'urbanisme.	101
d) Les mares à protéger, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. ...	101
e) Coupure d'urbanisation en application du L. 121-22 du code de l'urbanisme	101
f) Les secteurs proches du rivage, en application des dispositions de l'article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme	102
g) les zones humides à protéger en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	102
h) Les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir délimités en application à l'article L151-19 du code de l'urbanisme.	103
i) Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en application du L151-11 du code de l'urbanisme.	104
j) Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du L101-2 du code de l'urbanisme.	105
k) Les secteurs de risques naturels liés à l'aléa falaise, délimités en application du L101-2 du code de l'Urbanisme.	106
l) Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements délimités en application du L101-2 du code de l'urbanisme.	110
m) Les secteurs de risque naturel lié à la crue de référence de la Seine en application du L101-2 du code de l'Urbanisme.	110

n)	Les zones urbaines ayant subi des inondations ou exposées à un risque d'inondation ou remontée de nappe, délimitées en application du L101-2 du code de l'urbanisme.	111
o)	Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application à l'article 151-41 du code de l'urbanisme.	112
p)	Site pollué délimité en application du L101-2 du code de l'urbanisme	112
q)	Les périmètres rapprochés de captages d'eau potable figurant au PLU.....	113
r)	Transport de matière dangereuse en application du L101-2 du code de l'urbanisme	113
ANNEXE 1 : SCHEMA D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL : A PRENDRE EN COMPTE POUR ARTICLE 4 DU REGLEMENT (GESTION DES EAUX PLUVIALES).....		
		118
ANNEXE 2 : GLOSSAIRE.....		
		120
ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES LOCALES DU PARC NATUREL REGIONAL DES BOUCLES DE SEINE NORMANDE		
		121
ANNEXE 4 : DOCUMENT DU CAUE76 : GUIDE D'EMPLOI DE LA COULEUR DANS LE BATI.....		
		122

I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal de Tancarville, il est composé d'un document graphique et du présent document écrit.

1 Les documents graphiques

1.1 Nomenclature des documents graphiques

PLAN GENERAL

Pièce n°7a Plan de délimitation en zones, échelle 1/5000^{ème}

PLAN ZOOM

Pièce n°7b Plan de délimitation en zones, échelle 1/2500^{ème}

1.2 Contenu des documents graphiques

Un plan de délimitation en zones couvre l'ensemble de la commune, il indique d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions complémentaires, détaillées dans la troisième partie du présent règlement.

1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

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

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

- La zone UC
- La zone UR avec le secteur de zone URa,
- La zone UH avec le secteur de zone UHa
- La zone UL
- La zone UE,
- La zone UI avec un secteur de zone UIa,

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur le document graphique d'un sigle commençant par les lettres **AU** suivi par une lettre. Leur règlement spécifique figure au titre II de la deuxième partie du présent document.

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

La zone naturelle est repérée sur le document graphique par la lettre **N**. Son règlement spécifique figure au titre III de la deuxième partie du présent document. Elle comprend :

- Le secteur de zone N,
- Le secteur de zone Ni
- Le secteur de zone Nh
- Le secteur de zone Ne
- Le secteur de zone Ns
- Le secteur de zone Np

2 Le règlement écrit

Le règlement écrit, énonce dans la deuxième partie aux titres I, II et III les règles applicables à chacune des zones, et dans la troisième partie, les prescriptions complémentaires applicables aux secteurs. Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions complémentaires, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncées dans la deuxième partie du présent document, pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions complémentaires énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

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

2.1 Dispositions applicables à chacune des zones

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

- | | |
|-----------|--|
| Article 1 | Occupations et utilisations du sol interdites |
| Article 2 | Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières |
| Article 3 | Conditions d'accès et de desserte aux voiries |
| Article 4 | Conditions de desserte par les réseaux |
| Article 5 | Caractéristiques des terrains |
| Article 6 | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques |
| Article 7 | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives |

- Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol des constructions
- Article 10 Hauteur maximale des constructions
- Article 11 Aspect extérieur des constructions
- Article 12 Aires de stationnement
- Article 13 Espaces libres et plantations
- Article 14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

2.2 Dispositions complémentaires à certaines parties de la commune

Les prescriptions complémentaires sont repérées au document graphique. Elles concernent les dispositions suivantes :

- Les espaces boisés classés à protéger délimités en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.
- Les espaces publics et/ou paysagers à protéger, en application du L151-23 du code de l'urbanisme
- Les alignements d'arbres, haies et arbres isolés à conserver ou à créer en application du L151-23 du code de l'urbanisme.
- Coupure d'urbanisation en application du L. 121-22 du code de l'urbanisme
- Les secteurs proches du rivage, en application des dispositions de l'article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme
- Les mares à protéger, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Dans les zones humides à protéger en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir délimités en application à l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en application du L151-11 du code de l'urbanisme.
- Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du L101-2 du code de l'urbanisme.
- Les secteurs de risques naturels liés à l'aléa falaise, délimités en application du L101-2 du code de l'Urbanisme.

- Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements délimités en application du L101-2 du code de l'urbanisme.
- Les secteurs de risque naturel lié à la crue de référence de la Seine (1958) en application du L101-2 du code de l'Urbanisme.
- Les zones urbaines ayant subi des inondations ou exposées à un risque d'inondation, délimitées en application du L101-2 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application à l'article 151-41 du code de l'urbanisme.
- Site pollué délimité en application du L101-2 du code de l'urbanisme
- Transport de matière dangereuse en application du L101-2 du code de l'urbanisme

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

2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

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

- salubrité et sécurité publique ;
- conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2.3.2 Autres réglementations d'urbanisme affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme. Leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme :

- Les périmètres de droit de préemption urbain, L211-1
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique. L151-43

2.4 Définition utiles à l'instruction

Annexe : construction attenante à une habitation et située sur la même unité foncière dont l'usage et le fonctionnement sont liés à cette habitation, tels que garages, abris de jardins, piscines.

Agrandissement : agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Une extension peut être faite en hauteur (c'est une surélévation) ou (et) à l'horizontal.

II - REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE

***TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES***

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Nota : *Des secteurs de protection du paysage ou de la biodiversité* et *des secteurs de risques* sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames. Ils peuvent concerner cette zone : les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

- 1.1 Les constructions à usage industriel, artisanal, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières et les installations classées sauf celles visées à l'article UC-2
- 1.2 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.3 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation
- 1.4 Les garages collectifs de caravanes
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100m² et que leur hauteur dans le cas d'exhaussement est supérieure à 2m et que leur profondeur dans le cas d'un affouillement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2.

Article UC-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.2 Les constructions à usage artisanal, commercial et d'hébergement hôtelier, à condition :

- de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante,
 - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100m² nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.4 Les constructions à usage de commerces dont la surface de vente sera inférieure ou égale à 300m² et la surface de plancher inférieure à 400m²

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UC-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée. Dans la mesure du possible, une entrée charretière sera réalisée avec un recul de 5m minimum depuis la voie et une ouverture du portail autre que vers l'extérieur.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3. Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 8 logements individuels.

Article UC-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 Assainissement eaux pluviales se référer également au zonage d'assainissement pluvial en annexe2

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau).

Pour toute nouvelle construction, 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.

Il est requis :

- la gestion de l'impluvium extérieur pour un événement centennal ;
- l'absence de rejet superficiel lors d'un événement décennal : gestion des eaux à la parcelle par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 l/s/ha ;
- Le rejet d'un débit régulé de 2 l/s/ha pour un événement d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UC-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

6.1 Les constructions devront soit être implantées à l'alignement, soit observer un recul de 3 m minimum

6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 6.1, devront, nonobstant les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les annexes jointives ou non pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

7.1 Implantation des constructions à l'intérieur d'une bande de 20 m de largeur comptée à partir de l'alignement :

7.1.1 Les constructions devront être implantées, soit en limite, soit avec un recul, par rapport à la limite séparative, au moins égal à 3 m.

7.1.2 Nonobstant l'article 7.1.1 les agrandissements des bâtiments existants, les annexes jointives ou non, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantés soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, soit avec un recul au moins égal à la construction existante.

- 7.2 Implantation des constructions au-delà d'une bande de 20 m de largeur comptée à partir de l'alignement :
- 7.2.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 5 m par rapport à cette limite séparative
- 7.2.2 Nonobstant l'article 7.2.1 les agrandissements des bâtiments existants, les annexes jointives ou non, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire ou avec un recul au moins égal à la construction existante. Les petites constructions annexes tels que les abris de jardins pourront également être implantées avec un recul au moins égal à 1m.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article UC-9 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions (y compris tous débords : balcons, porches, etc.) sur une même unité foncière par rapport à la surface de cette unité foncière. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 50% de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitations,
- 9.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 60%.
- 9.3 Pour les constructions à usage de bureaux, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 500 m²
- 9.4 Pour les constructions à usage d'artisanat, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 300m²

- 9.5 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 500m²

Article UC-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction (hors superstructures ex : cheminée,...)

- 10.1 La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder :
- pour les constructions à usage d'habitation : 7m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieure à 11m ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C)
 - Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif: 11m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieure à 15m
 - pour les autres constructions : 7m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieure à 10m ni être supérieure à la plus petite distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction à l'alignement opposé.
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction. La construction d'agrandissement peut déroger à la règle commune dans le cas d'une construction initiale qui ne respecterait pas ce principe.
- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure au maximum fixé à article 10.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à cette valeur sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

Article UC-11 Aspect extérieur : voir également le cahier de recommandation en annexe de ce règlement

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. 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. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures seront choisies parmi les teintes figurant en annexe du règlement. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc.

Toitures :

- 11.7 Les toitures présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une double pente de 45° minimum sauf pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,7m à l'égout qui pourront recevoir un toit monopente ou plat accompagné d'un acrotère.
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre :

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
- 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 tels que les constructions de caractères techniques, les équipements publics, les agrandissements, les annexes jointives ou non telles que abris de jardins, les vérandas, garages ... sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou de teinte tuile naturelle.
 Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.10 Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture et ne pas porter atteinte au paysage environnant.
- 11.11 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques et à base de liants minéraux sont interdits.
- 11.12 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.
- 11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.15 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.16 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.17 La hauteur totale des clôtures, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.18 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.19 Sur rue, les haies végétales sont obligatoires et pourront être doublées de clôtures grillagées à condition que ces dernières soient implantées en retrait par rapport à la haie végétale (vers l'intérieur de la parcelle).
- 11.20 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.21 En clôture, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.

Article UC-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement
 - 1 emplacement vélo par logement
- 12.1.2 Pour les activités artisanales :
- 1 place pour 35 m² de surface de plancher pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou atelier
- Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 35 m² de surface de plancher et un emplacement vélo pour 100m² de surface de plancher

Pour les commerces et l'hébergement hôtelier :

- Le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

- 12.2 Dans les opérations d'ensemble, il sera en plus réalisé une place banalisée pour 3 logements.
- 12.3 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 120 m² de surface de plancher.
- 12.4 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher créés.

Article UC-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces perméables des opérations de construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerces et d'artisanat (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière.
 Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 30% d'espaces perméables sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les espaces perméables devront représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Le respect des plantations existantes d'arbres de tige ou de grand développement, est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.

- 13.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales figurant à la fin de ce document

Article UC-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
- 14.2 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Article UC-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UR-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Nota : Des secteurs de protection du paysage ou de la biodiversité et des secteurs de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames. Ils peuvent concerner cette zone : les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement. En outre, cette zone est concernée par le risque d'éboulement de falaise et le risque lié au transport de matière dangereuse dont les cartographies et la réglementation figurent également à la fin de ce règlement.

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier, les exploitations agricoles et forestières et les installations classées sauf celles visées à l'article UR-2
- 1.2 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.3 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation
- 1.4 Les garages collectifs de caravanes
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100m² et que leur hauteur dans le cas d'exhaussement est supérieure à 2m et que leur profondeur dans le cas d'un affouillement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.6 Dans le secteur de zone URa, sont en outre interdites les constructions à usage de commerce et d'hébergement hôtelier.

Article UR-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à la vie urbaine.
- 2.2 Les constructions à usage de bureaux et d'artisanat à condition :

- de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante
 - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- Dans le secteur URa, pour être autorisées, elles devront en outre constituer un usage dépendant d'un usage principal d'habitation de la parcelle.

- 2.3 Les constructions à usage commercial et d'hébergement hôtelier, sauf dans le secteur de zone URa où elles sont interdites, à condition :
- de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante
 - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant
 - que la surface de vente soit inférieure ou égale à 300m² et la surface de plancher inférieure à 400m²
- 2.4 Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100m² nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UR-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée. Dans la mesure du possible, une entrée charretière sera réalisée avec un recul de 5m minimum depuis la voie et une ouverture du portail autre que vers l'extérieur.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3m par rapport à l'alignement.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 8 logements individuels et être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UR-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 Assainissement eaux pluviales se référer également au zonage d'assainissement pluvial en annexe2

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau).

Pour toute nouvelle construction, 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.

Il est requis :

- la gestion de l'impluvium extérieur pour un événement centennal ;
- l'absence de rejet superficiel lors d'un événement décennal : gestion des eaux à la parcelle par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 l/s/ha ;
- Le rejet d'un débit régulé de 2 l/s/ha pour un événement d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UR-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UR-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions devront soit être implantées à l'alignement, soit observer un recul de 3m minimum, sauf dans le secteur de zone URa où les constructions devront observer un recul de 5m.
- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 6.1, devront, nonobstant les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les annexes pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.4 Les constructions de toute nature devront observer un recul de 10m par rapport aux limites de secteur de zone Ne

Article UR-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul, par rapport à la limite séparative, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m
- 7.2 Nonobstant les articles 7.1, les agrandissements des bâtiments existants, les annexes jointives ou non, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantés soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, soit avec un recul au moins égal à la construction existante.
- 7.3 Les constructions de toute nature (sauf celles inférieures à 20m² d'emprise au sol) devront observer un recul de 10m par rapport aux limites de secteur de zone Ne

Article UR-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article UR-9 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions (y compris tous débords : balcons, porches, etc.) sur une même unité foncière par rapport à la surface de cette unité foncière. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 9.1 Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière, sauf dans le secteur de zone URa où cette valeur est ramenée à 25%.
- 9.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 45%.
- 9.3 Pour les constructions à usage artisanal, d'hébergement hôtelier et de bureaux, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 300 m².

Article UR-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. Cette hauteur peut être dépassée par des superstructures telles que cheminées.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessous pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.1 Cette hauteur ne doit pas excéder :
- pour les constructions à usage d'habitation : 7m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieure à 11m ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C)
 - pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : 11m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieure à 15m
 - pour les autres constructions : 7m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieure à 10m ni être supérieure à la plus petite distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction à l'alignement opposé.
- 10.3 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction. La construction d'agrandissement peut déroger à la règle commune dans le cas d'une construction initiale qui ne respecterait pas ce principe.
- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à article 10.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à cette valeur sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale

Article UR-11 Aspect extérieur : voir également le cahier de recommandation en annexe de ce règlement

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 11.1

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. 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. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures seront choisies parmi les teintes figurant en annexe du règlement. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc.

Toitures :

- 11.7 Les toitures présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une double pente de 45° minimum sauf pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,7m à l'égout qui pourront recevoir un toit monopente.
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,

- 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 tels que les constructions de caractères techniques, les équipements publics, les annexes jointives ou non telles que abris de jardins, les vérandas, garages ... sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou de teinte tuile naturelle.
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.10 Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture et ne pas porter atteinte au paysage environnant.
- 11.11 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques et à base de liants minéraux sont interdits.
- 11.12 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.
- 11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.15 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.16 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

11.17 La hauteur totale des clôtures, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.

11.18 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum. Pour le secteur de zone URa, la réalisation de soubassement est interdite.

11.19 Sur rue, les haies végétales sont obligatoires et pourront être doublées de clôtures grillagées à condition que ces dernières soient implantées en retrait par rapport à la haie végétale (vers l'intérieur de la parcelle).

11.20 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

11.21 En clôture, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum. Pour le secteur de zone URa, la réalisation de soubassement est interdite.

Article UR-12 Stationnement des véhicules

12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :

- 2 places de stationnement par logement
- 1 emplacement vélo par logement

12.1.2 Pour les activités artisanales :

- 1 place pour 35 m² de surface de plancher pour la partie bureau
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou atelier

Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 35 m² de surface de plancher
- 1 emplacement vélo pour 100m² de surface de plancher

Pour les commerces et l'hébergement hôtelier :

- Le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 120 m² de surface de plancher
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher, créés.

Article UR-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière, sauf dans le secteur de zone URa où cette valeur est portée à 50%.
 Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 40% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts devront représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.
 Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas un espace vert.
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Le respect des plantations existantes d'arbres de tige ou de grand développement, est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.
- 13.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

- 13.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales figurant en annexe du règlement.

Article UR-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

- 14.2 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Article UR-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Nota : Des secteurs de protection du paysage ou de la biodiversité et des secteurs de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames. Ils peuvent concerner cette zone : les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement. En outre, cette zone est concernée par le risque d'éboulement de falaise et le risque lié au transport de matière dangereuse dont les cartographies et la réglementation figurent également. Pour ce secteur, les dispositions de la loi littoral s'appliquent en termes de conformité.

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, de commerces les exploitations agricoles et forestières et les installations classées sauf celles visées à l'article UH-2
- 1.2 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.3 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation
- 1.4 Les garages collectifs de caravanes
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100m² et que leur hauteur dans le cas d'exhaussement est supérieure à 2m et que leur profondeur dans le cas d'un affouillement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2.

Article UH-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.2 Les constructions à usage de bureaux et d'artisanat à condition :

- de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante
 - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, à condition :
- de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante
 - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UH-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée. Dans la mesure du possible, une entrée charretière sera réalisée avec un recul de 5m minimum depuis la voie et une ouverture du portail autre que vers l'extérieur.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3m par rapport à l'alignement.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UH-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement, seules seront autorisées les constructions assainies conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales se référer également au zonage d'assainissement pluvial en annexe2

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau).

Pour toute nouvelle construction, 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.

Il est requis :

- la gestion de l'impluvium extérieur pour un événement centennal ;

- l'absence de rejet superficiel lors d'un événement décennal : gestion des eaux à la parcelle par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 l/s/ha ;
- Le rejet d'un débit régulé de 2 l/s/ha pour un événement d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UH-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UH-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul minimum de 3m.

6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 6.1, pourront, nonobstant les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions des articles 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Article UH-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul, par rapport à la limite séparative, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

7.2 Nonobstant l'article 7.1, les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt

collectif, devront être implantés soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, soit avec un recul au moins égal à la construction existante.

Article UH-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article UH-9 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions (y compris tous débords : balcons, porches, etc.) sur une même unité foncière par rapport à la surface de cette unité foncière.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 9.1 Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 35% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière,
- 9.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 45%.
- 9.3 Pour les constructions à usage artisanal, d'hébergement hôtelier et de bureaux, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 300 m².

Article UH-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. Cette hauteur peut être dépassée par des superstructures telles que cheminées.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessous pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de

machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.1 La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder :
- pour les constructions à usage d'habitation : 7m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieure à 11m ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C)
 - Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif: 11m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieure à 15m
 - pour les autres constructions : 7m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieure à 10m ni être supérieure à la plus petite distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction à l'alignement opposé.
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction. La construction d'agrandissement peut déroger à la règle commune dans le cas d'une construction initiale qui ne respecterait pas ce principe.
- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à article 10.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à cette valeur sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

Article UH-11 Aspect extérieur : voir également le cahier de recommandation en annexe de ce règlement

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 11.1

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. 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. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures seront choisies parmi les teintes figurant en annexe du règlement. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc.

Toitures :

- 11.7 Les toitures présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une double pente de 45° minimum sauf pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,7m à l'égout qui pourront recevoir un toit monopente.
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - 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 tels que les constructions de caractères techniques, les équipements publics, les annexes jointives ou non telles que abris de jardins, les vérandas, garages ... sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou de teinte tuile naturelle.
 Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.10 Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture et ne pas porter atteinte au paysage environnant.
- 11.11 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques et à base de liants minéraux sont interdits.
- 11.12 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.
- 11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.15 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.16 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.17 La hauteur totale des clôtures, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.

- 11.18 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite.
- 11.19 Sur rue, les haies végétales sont obligatoires et pourront être doublées de clôtures grillagées à condition que ces dernières soient implantées en retrait par rapport à la haie végétale (vers l'intérieur de la parcelle).
- 11.20 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.21 En clôture, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée est interdite.

Article UH-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement
 - 1 emplacement vélo par logement
- 12.1.2 Pour les activités artisanales :
- 1 place pour 35 m² de surface de plancher pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou atelier
- Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 35 m² de surface de plancher
 - 1 emplacement vélo pour 100m² de surface de plancher
- Pour les commerces et l'hébergement hôtelier :
- Le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 120 m² de surface de plancher.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher, créés.

Article UH-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière
 Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 40% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
 Pour Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts devront représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.
 Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas un espace vert.
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Le respect des plantations existantes d'arbres de tige ou de grand développement, est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.
- 13.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.6 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales figurant en annexe du règlement.

Article UH-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
- 14.2 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Article UH-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Nota : *Des secteurs de protection du paysage ou de la biodiversité et des secteurs de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames. Ils peuvent concerner cette zone : les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement. En outre, cette zone est concernée par le risque d'éboulement de falaise et le risque lié au transport de matière dangereuse dont les cartographies et la réglementation figurent également à la fin de ce règlement.*

- 1.1 Les constructions à usage de commerces, artisanales, industriels, d'hébergement hôtelier, de bureau, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières
- 1.2 Les constructions à usage d'habitat et les installations classées sauf celles visées à l'article UL-2
- 1.3 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.4 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation
- 1.5 Les garages collectifs de caravanes
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100m² et que leur hauteur dans le cas d'exhaussement est supérieure à 2m et que leur profondeur dans le cas d'un affouillement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2.

Article UL-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour

la protection de l'environnement, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

- 2.2 Les constructions à usage d'habitation des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements de sol supérieurs à 100m² nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UL-3 Accès et voirie

3.1 Accès

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

3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Article UL-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement, seules seront autorisées les constructions assainies conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales se référer également au zonage d'assainissement pluvial en annexe2

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau).

Pour toute nouvelle construction, 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.

Il est requis :

- la gestion de l'impluvium extérieur pour un événement centennal ;
- l'absence de rejet superficiel lors d'un événement décennal : gestion des eaux à la parcelle par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 l/s/ha ;
- Le rejet d'un débit régulé de 2 l/s/ha pour un événement d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UL-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UL-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.2 Les constructions devront observer un recul de 75m par rapport à l'axe de la RD 982.
- 6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 6.1, devront, nonobstant les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article UL-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire ou avec un recul au moins égal à la construction existante.

Article UL-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article UL-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article UL-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. Cette hauteur peut être dépassée par des superstructures telles que cheminées.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessous pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.1 La hauteur maximale à l'égout des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 7m à l'égout ou à l'acrotère et 10m de hauteur totale.
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction. La construction d'agrandissement peut déroger à la règle commune dans le cas d'une construction initiale qui ne respecterait pas ce principe.

Article UL-11 Aspect extérieur : voir également le cahier de recommandation en annexe de ce règlement

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. 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. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures seront choisies parmi les teintes figurant en annexe du règlement. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc.

Article UL-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 120 m² de surface de plancher.

Article UL-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les espaces perméables devront représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Le respect des plantations existantes d'arbres de tige ou de grand développement, est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales figurant à la fin de ce document.

Article UL-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

14.1 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

14.2 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Article UL-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Nota : *Des secteurs de protection du paysage ou de la biodiversité et des secteurs de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames. Ils peuvent concerner cette zone : les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement. En outre, cette zone est concernée par le risque d'éboulement de falaise et le risque lié au transport de matière dangereuse dont les cartographies et la réglementation figurent également à la fin de ce règlement. Pour ce secteur, les dispositions de la loi littoral s'appliquent en termes de conformité.*

- 1.1 Les constructions à usage d'habitations, de commerces sauf celles visées à l'article 2, des exploitations agricoles et forestières et les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UE-2
- 1.2 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.3 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation
- 1.4 Les garages collectifs de caravanes
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100m² et que leur hauteur dans le cas d'exhaussement est supérieure à 2m et que leur profondeur dans le cas d'un affouillement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2.

Article UE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.2 Les commerces liés au fonctionnement de l'infrastructure routière (station essence, station de lavage, ...)

- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements de toute dimension lorsqu'ils sont liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques ou liés à la gestion hydraulique.
- 2.5 La voirie et les aménagements nécessaires à l'aménagement des accès au Pont de Tancarville et de la voirie y compris les opérations d'affouillements et d'exhaussements.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UE-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée. Dans la mesure du possible, une entrée charretière sera réalisée avec un recul de 5m minimum depuis la voie et une ouverture du portail autre que vers l'extérieur.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Article UE-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.1331-10 du code de la santé publique. En l'absence de réseau d'assainissement, seules seront autorisées les constructions assainies conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales se référer également au zonage d'assainissement pluvial en annexe2

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.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau).

Pour toute nouvelle construction, 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.

Il est requis :

- la gestion de l'impluvium extérieur pour un événement centennal ;

- l'absence de rejet superficiel lors d'un événement décennal : gestion des eaux à la parcelle par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 l/s/ha ;
- Le rejet d'un débit régulé de 2 l/s/ha pour un événement d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

Le dimensionnement des ouvrages anti-pollution doit prendre en compte les hypothèses suivantes :

- Occurrence de la pluie de dimensionnement sera de 1 an sur une durée équivalente au temps de concentration du bassin versant alimentant ;
- La surface à assainir devra correspondre uniquement à la surface des voiries et des parkings.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UE-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

6.1 Les constructions devront observer un recul de 20m minimum par rapport à l'axe de la RD910 et de 10m par rapport aux autres emprises publiques.

6.2 Nonobstant les dispositions de l'article 6.1, les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage, devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques, hors RD910.

6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 6.1 devront, nonobstant les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1

être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

- 7.1. Les constructions devront être implantées soit en limite soit avec un recul, par rapport à la limite séparative, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, hors ouvrages techniques, avec un minimum de 5m.
- 7.2. Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone avec une zone autorisant l'habitat, l'implantation des constructions devra respecter un recul au moins égal à 10m par rapport à cette limite.
- 7.3. Nonobstant l'article 7.1, les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article UE-9 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions (y compris tous débords : balcons, porches, etc.) sur une même unité foncière par rapport à la surface de cette unité foncière. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 70% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article UE-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction, hors ouvrage technique, et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. Cette hauteur ne doit pas excéder 6m.

- 10.2 Des dépassements de hauteurs pourront être autorisés pour des installations à caractère technique et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 10.3. Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure au maximum fixé à article 10.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction initiale.
- 10.4. Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction. La construction d'agrandissement peut déroger à la règle commune dans le cas d'une construction initiale qui ne respecterait pas ce principe.

Article UE-11 Aspect extérieur : voir également le cahier de recommandation en annexe de ce règlement

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes, affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant une diversification dans l'aspect des bâtiments.
- 11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes sombres, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.4 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront préférentiellement en pose horizontale ou en bardage plan
- 11.5 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.6 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou de teinte tuile naturelle.

- 11.7 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.4, 11.5 pourront être autorisées.
- 11.8 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.9 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre est interdit.
- 11.10 Les clôtures seront constituées de haies végétales ne devant pas excéder 2m et pouvant être doublées de clôtures grillagées à condition que ces dernières soient implantées en retrait par rapport à la haie végétale (vers l'intérieur de la parcelle).
- 11.11 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

Article UE-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher et un emplacement vélo pour 100m² de surface de plancher pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie atelier et construction destinée à la production
 - 1 place pour 400 m² de surface de plancher pour la partie stockage et entrepôt
 - Pour l'hébergement hôtelier, le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 120 m² de surface de plancher.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher créés.

Article UE-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière (les parkings enherbés rentrent dans le calcul de ce ratio)
- 13.2 Les espaces libres en bordure de la RD910, doivent être plantés d'arbres de haut jet.
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales figurant en annexe du règlement.
- 13.4 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.5 Le respect des plantations existantes d'arbres de tige ou de grand développement, est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.

Article UE-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
- 14.2 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Article UE-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Nota : *Des secteurs de protection du paysage ou de la biodiversité et des secteurs de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames. Ils peuvent concerner cette zone : les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement. En outre, cette zone est concernée par le risque d'éboulement de falaise et le risque lié au transport de matière dangereuse dont les cartographies et la réglementation figurent également à la fin de ce règlement.* Pour ce secteur, les dispositions de la loi littoral s'appliquent en termes de conformité.

Article UI-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes constructions et installations à l'exception de celles visées à l'article UI-2

Article UI-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont le passage de collecteur de pipelines)
- 2.2 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, d'artisanat et de bureaux à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière ou à l'activité portuaire et fluviale.
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.4 L'extension des activités et installations existantes à condition que celles-ci soient d'un usage spécifiquement portuaire et dans la mesure où elles sont compatibles avec le site tel qu'il est perçu depuis le Pont de Tancarville et le Château de Tancarville, dans la limite de 50% de surface de plancher supplémentaires par rapport aux installations existantes.
- 2.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement quelles que soit le régime auxquelles elles sont soumises au titre de la législation pour la protection de l'environnement à condition de correspondre aux activités de services liées aux installations portuaires.

- 2.6 Dans le secteur de zone U1a, sont exclusivement autorisées :
- les infrastructures et superstructures nécessaires pour l'exploitation des voies d'eau (Seine et canaux)
 - L'extension des installations existantes et la création d'activités et installations à condition que celles-ci soient d'un usage spécifiquement portuaire et dans la mesure où elles sont compatibles avec le site tel qu'il est perçu depuis les Pont de Tancarville et les terrasses du château.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UI-3 Accès et voirie

3.1 Accès

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

3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée. Dans la mesure du possible, une entrée charretière sera réalisée avec un recul de 5m minimum depuis la voie et une ouverture du portail autre que vers l'extérieur.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3 Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UI-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du code de la santé publique. En l'absence de réseau d'assainissement, seules seront autorisées les constructions assainies conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales se référer également au zonage d'assainissement pluvial en annexe2

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau).

4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, s'il est existant, celui-ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

4.3.3 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Pour toute nouvelle construction, 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.

Il est requis :

- la gestion de l'impluvium extérieur pour un événement centennal ;
- l'absence de rejet superficiel lors d'un événement décennal : gestion des eaux à la parcelle par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 l/s/ha ;
- le rejet d'un débit régulé de 2 l/s/ha pour un événement d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

Le dimensionnement des ouvrages anti-pollution doit prendre en compte les hypothèses suivantes :

- Occurrence de la pluie de dimensionnement sera de 1 an sur une durée équivalente au temps de concentration du bassin versant alimentant ;
- La surface à assainir devra correspondre uniquement à la surface des voiries et des parkings.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UI-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UI-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage, devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

6.2 Les autres constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques, sauf le long de la RD982 où les constructions devront respecter un recul minimum de 35m.

6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux articles 6.1 et 6.2, devront, nonobstant les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

- 6.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des canaux et écluses pourront, outre les dispositions des articles 6.1 et 6.2, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Article UI-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Dans le secteur de zone U1a, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10m, par rapport à la limite séparative.
- 7.2 Dans le reste de la zone, les constructions devront être implantées avec un recul, par rapport à la limite séparative, au moins égal à la hauteur du bâtiment, hors ouvrages techniques, avec un minimum de 5m.
- 7.3 Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone avec une zone autorisant l'habitat, l'implantation des constructions devra respecter un recul au moins égal à 10m par rapport à cette limite.
- 7.4 Nonobstant les articles 7.1 et 7.2, les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.

Article UI-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article UI-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 30% pour les constructions à usage d'habitation et 20% pour les autres usages sauf dans le secteur U1a où cette valeur est fixée à 2%.
- 9.2 Dans le secteur de zone U1a, dans le cas d'extensions de constructions existantes, l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux de constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie de plancher déjà construite.

Article UI-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction, hors ouvrage technique, et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. Cette hauteur ne doit pas excéder 10 mètres.
- 10.2 Dans le secteur de zone U1a, des dépassements de hauteur seront autorisés pour les installations nécessaires aux activités portuaires et fluviales, sans toutefois excéder 15 mètres.
- 10.3. Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des installations à caractère technique.
- 10.4 Pour les constructions à usage d'habitation, cette hauteur ne doit pas excéder 7m à l'égout de toiture ou l'acrotère, ni une hauteur totale supérieure à 11m, ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction, y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C).
- 10.5 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure au maximum fixé à article 10.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction initiale.

Article UI-11 Aspect extérieur : voir également le cahier de recommandation en annexe de ce règlement

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes, affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant une diversification dans l'aspect des bâtiments.
- 11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes claires, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

- 11.4 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale ou en bardage plan
- 11.5 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.6 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.4, 11.5 pourront être autorisées.
- 11.7 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.8 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.9 Sur rue, les clôtures seront constituées d'une haie végétales et pourront être doublées de clôtures grillagées à condition que ces dernières soient implantées en retrait par rapport à la haie végétale (vers l'intérieur de la parcelle) et que leur hauteur n'excède pas 2 m. Ces haies végétales seront réalisées à partir d'essences locales.
- 11.10 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

Article UI-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 1 place pour 40 m² de Surface de plancher pour la partie bureau et un emplacement vélo pour 100m² de surface de plancher
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie atelier et construction destinée à la production
 - 1 place pour 400 m² de surface de plancher pour la partie stockage et entrepôt.
- 12.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 120 m² de surface de plancher

- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher créés.

Article UI-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces libres en marge de l'alignement, doivent être plantés et convenablement entretenus sur une largeur d'au moins 2m, sauf dans le cône de visibilité pour la navigation sur la Seine et les canaux.
- 13.2 Les pourtours des parkings et des installations ou constructions à caractère technique devront être plantés et s'accompagner d'un traitement paysager.
- 13.3. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales figurant en annexe du règlement.
- 13.4 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.5 Le respect des plantations existantes d'arbres de tige ou de grand développement, est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.

Article UI-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
- 14.2 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Article UI-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUC-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Nota : Des secteurs de protection du paysage ou de la biodiversité et des secteurs de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames. Ils peuvent concerner cette zone : les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'entrepôt, d'industrie
- 1.2 Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement d'hôtelier sauf celles visées à l'article 1AUC-2.
- 1.3 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.4 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation
- 1.5 Les garages collectifs de caravanes
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100m² et que leur hauteur dans le cas d'exhaussement est supérieure à 2m et que leur profondeur dans le cas d'un affouillement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2.

Article 1AUC -2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et :

- 2.1 L'urbanisation est autorisée à condition d'être réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble selon les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation
- 2.2 Toutes les règles du PLU s'appliquent aux parcelles créés dans le cadre de l'opération d'ensemble après division

- 2.3 La somme des opérations comprendra à son issue un minimum de 10% de logements locatifs

Peuvent être autorisées :

- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.5 Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, de commerce et d'hébergement hôtelier, à condition :
- de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante
 - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
 - que la surface de vente soit inférieure ou égale à 300m² et la surface de plancher inférieure à 400m²
- 2.6 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUC -3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée. Dans la mesure du possible, une entrée charretière sera réalisée avec un recul de 5m minimum depuis la voie et une ouverture du portail autre que vers

l'extérieur. l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3 Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article 1AUC -4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.3 Assainissement eaux pluviales : se référer également au zonage d'assainissement pluvial en annexe2

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau).

Pour toute nouvelle construction, 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.

Il est requis :

- la gestion de l'impluvium extérieur pour un événement centennal ;

- l'absence de rejet superficiel lors d'un événement décennal : gestion des eaux à la parcelle par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 l/s/ha ;
- le rejet d'un débit régulé de 2 l/s/ha pour un événement d'occurrence compris entre 10 et 100 ans.

Le dimensionnement des ouvrages anti-pollution doit prendre en compte les hypothèses suivantes :

- Occurrence de la pluie de dimensionnement sera de 1 an sur une durée équivalente au temps de concentration du bassin versant alimentant ;
- La surface à assainir devra correspondre uniquement à la surface des voiries et des parkings.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article 1AUC -5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article 1AUC-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes et futures

- 6.1 Les constructions, devront être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul de 3 m minimum par rapport à la limite d'emprise publique.
- 6.2 Le long de la RD910, les constructions devront respecter un recul minimum de 50 m par rapport à l'axe de la voie.
- 6.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et annexes jointives ou non pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait au moins égal à 1m par rapport à la limite d'emprise publique..

Article 1AUC-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives existantes et futures

- 7.1 Les constructions devront être implantées soit en limite latérale soit avec un recul, par rapport à la limite séparative, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 1,90m.
- 7.2 Nonobstant les articles 7.1, les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantés soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.
- 7.3 Dans tous les cas, il ne pourra être implanté de constructions dans une bande de 3m en fond de parcelle sauf en cas de parcelles implantées à l'angle de plusieurs rues et dans le cas d'implantation d'abris de jardins de moins de 2,50m de hauteur totale en fond de parcelle. Dans ce cas ; ces constructions s'implanteront dans les conditions de l'article 7.1.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article 1AUC-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article 1AUC-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. (hors superstructures ex : cheminée,...)

- 10.1 La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.
- Cette hauteur ne doit pas excéder :
- pour les constructions à usage d'habitation : 6m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieure à 8,80m

– pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif il pourra être dérogé à cette règle en raison de conditions techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (superstructures).

- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel

Article 1AUC-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 11.1.
- 11.3 Les constructions présenteront de préférence une forme rectangulaire. Les ailes sont autorisées mais elles seront perpendiculaires au corps principal de la construction.

Façades :

- 11.4 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels et locaux

Liste des enduits pouvant être autorisés à apprécier selon les typologies et le contexte environnant – d'après nuancier présent en mairie.

Pour les enduits « ton pierre » :

Le Brun 012, le Brun Foncé 013, le Brun Clair 044, le Cendre Beige foncé 202, le Cendre Beige clair 203, le Terre Beige 212 et l'Ocre rompu 215 le beige Sisal 600 et le beige chanvre 347...

Pour les enduits « gris » :

Gris béton 598, Gris Silex 615, Gris Lauze 649

Pour les « bruns » :

Brun Liège 296, Brun Chaume 345, Brun Rocaille 658

- 11.6 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.7 Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture et dans le cas de volonté d'une expression architecturale.

Toitures :

- 11.8 Les toitures présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une double pente de 45° minimum sauf pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,7m à l'égout qui pourront recevoir un toit monopente ou terrasse
- 11.9 Les dispositions de l'article 11.8 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - 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 tels que les constructions de caractères techniques, les équipements publics, les annexes jointives ou non telles que abris de jardins, les vérandas, garages ... sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.10 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou de teinte tuile naturelle ou en matériaux de type zinc non brillant.
 Les matériaux de couverture de type ardoise ou tuile auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré
- 11.11 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.
- 11.12 Les bacs aciers ne seront autorisés qu'en couverture des dépendances.

- 11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.15 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux de type bois de teintes naturelles et/ou foncées en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.16 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.17 Les couvertures des annexes ou extensions privilégieront les volumétries simples et ne multiplieront pas les jeux de pente.

Clôture :

- 11.18 La hauteur totale des clôtures, grilles et grillages, ne devra pas excéder 1,80m.
- 11.19 En limite séparative, en dehors des fonds de parcelles, les palissades bois ou panneaux occultants rigides sont autorisées dans la limite de 1,80m de hauteur maximum et de 8m de largeur d'un seul tenant.
- 11.20. L'utilisation de clôtures en maçonnerie ou palissade béton est interdite.
- 11.21. En limite d'espace public, les haies végétales sont obligatoires et pourront être doublées de clôtures grillagées : le grillage étant situé côté espace public.
- 11.22 Le grillage sera constitué de mailles rigides de teinte grise, noire, vert ou bordeaux

- 11.23 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

Article 1AUC -12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :

- 2 places de stationnement par logement
- 1 emplacement vélo par logement

12.1.2 Pour les activités artisanales :

- 1 place pour 35 m² de surface de plancher pour la partie bureau (plus un emplacement vélo pour 130 m² de surface de plancher)
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou atelier

Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 35 m² de surface de plancher (plus un emplacement vélo pour 130 m² de surface de plancher)

Pour les commerces et l'hébergement hôtelier :

- Le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

- 12.3 Dans les opérations d'ensemble, il sera en plus réalisé une place banalisée pour 2 logements.

- 12.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 120 m² de surface de plancher

- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements de destination, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher, créés.

Article 1AUC-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces perméables des parcelles doivent représenter un minimum de 45% de la superficie de l'unité foncière. Les espaces de circulation à l'intérieur des parcelles seront réalisés en matériaux perméables
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Le respect des plantations existantes d'arbres tige ou de grand développement, est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre par fraction de 200m² de surface de parcelle
- 13.5 Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales (persistantes et caduques) figurant à la fin de ce document.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface sur espace public doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre tige pour 4 places.

Article 1AUC-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
- 14.2 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Article 1AUC -15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

***TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET
NATURELLES***

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Nota : Des secteurs de protection du paysage ou de la biodiversité et des secteurs de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames. Ils peuvent concerner cette zone : les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement. En outre, cette zone est concernée par le risque d'éboulement de falaise et le risque lié au transport de matière dangereuse dont les cartographies et la réglementation figurent également à la fin de ce règlement.

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article A 2.

Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

2.1.1 Les travaux d'infrastructures, les affouillements et exhaussements de sol liés à la vocation de la zone, aux équipements d'infrastructures et à la lutte contre les inondations

2.1.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le cadre environnant.

2.1.3 Les constructions directement liées à l'activité agricole, leurs annexes et leurs agrandissements.

2.1.4. Le changement de destination des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial visés au plan de délimitation en zones au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

2.1.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition de correspondre aux activités agricoles ou aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.2 Dans le secteur de zone Ah sont autorisés :

- les agrandissements des activités artisanales existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
- les extensions des constructions à usage d'habitations limitées à 100% d'emprise au sol de la construction initiale et 70m² d'emprise maximum
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m² sauf dans le cas de transfert d'un bâtiment patrimonial et dans le cas de réalisation de piscines. Les annexes ne devront pas être transformées en nouveaux logements.
- les changements de destination des bâtiments existants

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article A-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée. Dans la mesure du possible, une entrée charretière sera réalisée avec un recul de 5m minimum depuis la voie et une ouverture du portail autre que vers l'extérieur.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.2 Voirie

- 3.2.1 L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

- 3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.4 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.2 puissent faire demi-tour.

Article A-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement, seules seront autorisées les constructions assainies conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2 Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, conformément au règlement sanitaire départemental.

4.2.3 Le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments agricoles.

4.3 Eaux pluviales : se référer également au zonage d'assainissement pluvial en annexe2

4.3.1 La gestion de l'impluvium extérieur doit être envisagée pour un événement centennal ;

4.3.2 Il est requis l'absence de rejet superficiel lors d'un événement décennal : soit une gestion des eaux à la parcelle par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2l/s/ha ;

4.3.3 Dans les zones A, Il est requis un rejet d'un débit régulé de 10 l/s/ha pour un événement d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

4.3.4 Dans les secteurs Ah, Il est requis un rejet d'un débit régulé de 5 l/s/ha pour un événement d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article A-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article A-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dans les secteurs de zone Ah, les constructions devront observer un recul de 5m minimum le long des emprises publiques.

6.2 Dans le reste de la zone, les constructions et installations devront être implantées, avec un recul minimum de 10 m le long des emprises publiques.

6.3 Pour les parcelles dont une ou plusieurs limites sont constituées par des alignements boisés ou des espaces boisés classés figurant au plan de délimitation en zones, les constructions devront observer un recul de 10m par rapport à la limite de la parcelle.

6.4 Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux alignements boisés

6.5 Les extensions des constructions existantes, les annexes, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas implantées conformément à l'article 6.1 à 6.4, pourront, nonobstant les dispositions de ces articles, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

- 6.6 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.

Article A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Dans le secteur de zone Ah, les constructions devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3m
- 7.2 Dans le reste de la zone, les constructions devront observer un recul au moins égal à 10m par rapport aux limites séparatives
- 7.3 Pour les parcelles dont une ou plusieurs limites sont constituées par des alignements boisés ou des espaces boisés classés figurant au plan de délimitation en zones, les constructions devront observer un recul de 10m par rapport aux arbres
- 7.4 Les extensions des constructions existantes, les annexes, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas implantées conformément à l'article 4.1 à 4.4, pourront nonobstant les dispositions de ces articles, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 7.5 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.

Article A-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article A-9 Emprise au sol

Pour le secteur de zone Ah, l'emprise au sol est limitée à un maximum de 15% de l'unité foncière

Article A-10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction, hors ouvrage technique, et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. (hors superstructures ex : cheminée,...)

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessous pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.1 Les constructions à usage d'habitation ne devront excéder ni 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C).
- 10.2 Les autres constructions ne devront excéder une hauteur de 15 m au faitage, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée, etc).
- 10.3 Les annexes sont limitées à 3m à l'égout

Article A-11 Aspect extérieur : voir également le cahier de recommandation en annexe de ce règlement

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les bâtiments agricoles seront constitués de teintes sombres ou bois (dans le cas où des constructions en tons clairs sont existantes à proximité, les nouveaux bâtiments pourront être réalisés avec des couleurs en harmonie).
- 11.4 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

- 11.5 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit sauf en cas de nécessité technique. L'emploi de bardages métalliques à ondes courbes est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cadre d'une volonté d'expression architecturale ou lorsque cette utilisation répond à des impératifs techniques (stockage de pommes de terre, bâtiments frigorifiques...). Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.6 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.7 Les peintures seront choisies parmi les teintes figurant en annexe du règlement. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

Couvertures :

- 11.8 Pour les constructions à usage agricole, les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte sombre.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.9 Les matériaux métalliques à ondes courbes sont interdits.
- 11.10 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés ou ondulés 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.
- 11.11 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.12 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.13 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.14 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie à ceux de la construction principale.
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.15 La hauteur totale des clôtures, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,80m sur rue et en limite séparative.
- 11.16 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite.
- 11.17 Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie végétale, selon les essences précisées à l'article A. 13.4, si elles doivent être doublées de clôtures grillagées, ces dernières seront obligatoirement implantées en retrait (vers l'intérieur de la parcelle).
- 11.18 Les murs de clôture en brique et silex sont également autorisés dans le cas de réhabilitation à condition de respecter les hauteurs mentionnées à l'article A. 11.14.
- 11.19 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques, en particulier les haies cauchoises sur talus.
- 11.20 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.
- 10.3 Les haies végétales seront constituées d'essences locales et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.22 Les haies cauchoises plantées sur talus avec formation d'un fossé d'absorption et d'écoulement au pied seront protégées et leur création favorisée.

Adaptation au sol :

- 11.23 Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et les exhaussements de sous-sol limités.

Article A-12 Stationnement

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

Article A-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité, en particulier les formes de Clos-Masures.
- 13.3 Le respect des plantations existantes d'arbres de tige ou de grand développement, est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales figurant en annexe du règlement.

Article A-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article A-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Nota : Des secteurs de protection du paysage ou de la biodiversité et des secteurs de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames. Ils peuvent concerner cette zone : les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement. En outre, cette zone est concernée par le risque d'éboulement de falaise et le risque lié au transport de matière dangereuse dont les cartographies et la réglementation figurent également à la fin de ce règlement.

- 1.1 Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

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

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs, peuvent être autorisés les travaux d'infrastructures, les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.

- 2.2 Dans le secteur de zone Nh, peuvent être autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le cadre environnant.
- les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les agrandissements des activités artisanales existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
- les extensions des constructions à usage d'habitation limitées à 100% d'emprise au sol de la construction initiale et 70m² d'emprise maximum
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m² sauf dans le cas de transfert d'un bâtiment patrimonial et dans le cas de réalisation de piscines couvertes ou non d'une superficie inférieure à 50m². Les annexes ne devront pas être transformées en nouveaux logements.

- les changements de destination des bâtiments existants
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.3 En secteur Ne peuvent être autorisés :

Les aménagements légers suivants sont autorisés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (tels que les sanitaires et les postes de secours) lorsque leur présence dans ces espaces est indispensable par l'importance de la fréquentation du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces et milieux et aussi les installations, constructions et équipements techniques nécessités par l'exploitation de la voie navigable et les constructions et installations liées à la présence de l'eau et en lien avec la navigation

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible sur la commune.

- La réfection des bâtiments existants et l'extension mesurée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² d'emprise au sol
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités existantes traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâtis reconnus par un classement au titre des articles L.621 et suivants du code du patrimoine et L.341-1 et 2 du code de l'environnement, ou localisés dans un site inscrit ou classé. Les constructions et installations figurant dans le cadre de la servitude de monument historique et de site inscrit en annexe de ce PLU.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux, après enquête publique,
- Les opérations prévues aux articles L.121-4 à L121-6 du code de l'urbanisme, dans les conditions définies à ces mêmes articles.
- Les fourreaux électriques enterrés de la manière suivante :
 - Si le terrain de surface est un terrain naturel (c'est-à-dire qu'il est susceptible d'interférer avec un milieu vivant ou qu'il n'est pas perturbé par une intervention artificielle de grande ampleur), l'installation des canalisations ne peut se faire que selon la technique du forage dirigé, d'une profondeur supérieure à 4m, et dont les deux extrémités se situent en dehors du terrain naturel de surface.
 - Si le terrain de surface n'entre pas dans la définition précédente, c'est-à-dire, généralement, qu'il représente une voie existante publique ou privée, ou qu'il se situe, par exemple, dans l'emprise d'une servitude liée à des ouvrages de transport aérien d'électricité, qui ont conduit à un déboisement, l'installation des canalisations enterrées peut être réalisée à partir d'une tranchée, à condition que le terrain soit remis dans l'état préexistant.

2.4. Dans le secteur de zone Ni, sont autorisés uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leur extension à condition qu'elles respectent le cadre environnant.
- Le maintien, le confortement, la réhabilitation ou le déplacement des installations existantes (bassins de stockage d'eau industrielle, bassin de stockage de boues, bâtiment de chloration, pistes de circulation et clôtures).
- Le passage de réseaux secs, de canalisations et d'ouvrages de régulation associés au fonctionnement hydraulique des installations existantes maintenues en place ou déplacées.
- la démolition et le comblement des installations existantes déplacées.
- la création d'installations nouvelles liées au stockage et l'exploitation d'eau industrielle

- 2.5 Dans le secteur de zone Np, peuvent être autorisées : les constructions et installations figurant dans le cadre de la servitude de monument historique et de site inscrit en annexe de ce PLU. Les changements de destination à usage de logement, commerce, hébergement hôtelier, bureaux sont autorisés.
- 2.6 Dans les secteurs de zone Ns, N à l'exception des secteurs Ne, NI, Np, Nh et Ns, peuvent être autorisées à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs: les installations, constructions et équipements techniques nécessités par l'exploitation de la voie navigable et les constructions et installations liées à la présence de l'eau et en lien avec la navigation. Sur la partie classée Natura 2000 de la Seine, les installations de doivent pas dénaturer pas le caractère des sites, ne pas compromettre leur qualité architecturale et paysagère et ne pas porter atteinte à la préservation des milieux

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article N-3 Accès et voirie

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée. Dans la mesure du possible, une entrée charretière sera réalisée avec un recul de 5m minimum depuis la voie et une ouverture du portail autre que vers l'extérieur.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

- 3.4 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.5 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Article N-4 Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau Potable :
Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable. La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2 Assainissement eaux usées
- 4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement, seules seront autorisées les constructions assainies conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, conformément au règlement sanitaire départemental.
- 4.2.3 Le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments agricoles.
- 4.2.4 L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite excepté les eaux industrielles issues des bassins de stockage de la zone Ni ainsi que les eaux de ressuyage des boues qui se rejettent dans la plaine via le réseau de vidange sous réserve que leur qualité, après analyse, soit compatible avec le milieu récepteur.
- 4.3 Eaux pluviales se référer également au zonage d'assainissement pluvial en annexe2
- 4.3.1 La gestion de l'impluvium extérieur doit être envisagée pour un événement centennal ;
- 4.3.2 Il est requis l'absence de rejet superficiel lors d'un événement décennal : soit une gestion des eaux à la parcelle par infiltration si l'aptitude des sols

le permet. Dans le cas contraire on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2l/s/ha ;

4.3.3 Il est requis un rejet d'un débit régulé de 10 l/s/ha pour un événement d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

4.3.4 Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification) excepté en Nb où le système de vidange des bassins actuels servira d'exutoire au système d'eaux pluviales,
- augmenter leur débit excepté en Nb où un débit maximal de 600 l/s (dimensionné pour un évènement pluvieux de période de retour de 20 ans) sera évacué par les exutoires dédiés à la zone Ni
- altérer leur qualité.

Article N-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

6.1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.2. Les autres constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux emprises publiques.

6.3 Les agrandissements des bâtiments existants, les annexes jointives ou non devront respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction. Les agrandissements des constructions existantes pourront néanmoins être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

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

7.1 Les constructions devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment

7.2 Les agrandissements des constructions existantes pourront néanmoins être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N-9 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions (y compris tous débords : balcons, porches, etc.) sur une même unité foncière par rapport à la surface de cette unité foncière. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

9.1 Sauf dans le secteur Ni, l'emprise au sol des constructions est fixée à un maximum de 10% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.2 Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de règles

Article N-10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. Cette hauteur peut être dépassée par des superstructures telles que cheminées.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessous pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

10.1 La hauteur maximale à l'égout des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 7m à l'égout ou à l'acrotère et 10m de hauteur totale.

10.2. Dans l'ensemble de la zone, les hauteurs des agrandissements des bâtiments existants, des annexes ne pourront dépasser celles des constructions principales. Les annexes sont limitées à 3m à l'égout.

Article N-11 Aspect extérieur : voir également le cahier de recommandation en annexe de ce règlement

11.1 Dans le secteur de zone Nh,

11.1.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

11.1.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.1.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. 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. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

11.1.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.1.6 Les peintures seront choisies parmi les teintes figurant en annexe du règlement. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

Toitures :

11.1.7 Les toitures présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une double pente de 45° minimum sauf pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,7m à l'égout qui pourront recevoir un toit monopente.

11.1.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre :

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
- 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 tels que les constructions de caractères techniques, les équipements publics, les annexes jointives ou non telles que abris de jardins, les vérandas, garages ... sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

11.1.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.

11.1.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.1.11 Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

11.1.12 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux 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.

11.1.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.1.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes :

(telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...)

- 11.1.15 Les annexes non jointives, abris doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale ou des matériaux respectueux de l'environnement qui les bordent.
- 11.1.16 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.1.17 La hauteur totale des clôtures, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.1.18 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite.
- 11.1.19 Sur rue, les haies végétales sont obligatoires et pourront être doublées de clôtures grillagées à condition que ces dernières soient implantées en retrait par rapport à la haie végétale (vers l'intérieur de la parcelle).
- 11.1.20 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.1.21 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.1.22 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc ... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.1.23 Les haies cauchoises plantées sur talus avec formation d'un fossé d'absorption et d'écoulement au pied seront protégées et leur création favorisée.

11.2 Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N-12 Stationnement

Sans objet

Article N-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Sauf dans le secteur de zone Np, Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts devront représenter au minimum 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.3 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.4 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité, en particulier les formes de Clos-masures.
- 13.5 Le respect des plantations existantes d'arbres de tige ou de grand développement, est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.6 Les clôtures entre propriétés et à l'alignement des voies seront obligatoirement végétales, doublées ou non d'un grillage.
- 13.7 Les haies végétales, alignements et écrans de verdure seront réalisées avec des essences locales figurant en annexe de ce document
- 13.4 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

Article N-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article N-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

III - PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

En complément des dispositions applicables à chaque zone énoncées aux titres I, II et III du présent règlement, le plan de délimitation en zones (document graphique), fait aussi apparaître des parties de territoire couvertes par des « trames ». Certaines définissent les parties de territoire concernées par des prescriptions complémentaires qui sont des dispositions réglementaires particulières.

Ces prescriptions complémentaires se superposent à celles applicables à chaque zone. En cas de contradiction, c'est la disposition la plus contraignante qui doit être appliquée.

a) Les espaces boisés classés à protéger délimités en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations. Les essences plantées ou replantées appartiendront au cortège des essences locales (cf annexe du règlement).

b) Les espaces publics et/ou paysagers à protéger, en application du L151-23 du code de l'urbanisme.

Toute occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite.

Toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable

c) Les alignements d'arbres, haies et arbres isolés à conserve ou à créer en application du L151-23 du code de l'urbanisme.

Les alignements boisés existants pourront être supprimés mais ils devront être recréés sur place ou en retrait mais en parallèle de l'alignement préexistant. Les essences plantées ou replantées appartiendront au cortège des essences locales (cf annexe du règlement).

Toute modification de plantation identifiée à ce titre sera soumise à déclaration préalable

d) Les mares à protéger, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Cette prescription concerne les mares existantes et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur préservation. Leur comblement est interdit. Les espèces invasibles sont interdites (cf liste du Parc des Boucles de Seine)

Toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour de la mare à partir du haut de la Berge.

e) Coupure d'urbanisation en application du L. 121-22 du code de l'urbanisme

1 : sont interdits :

- Toute construction de quelque nature que ce soit sauf celles visées à l'article 2

2 : sont autorisés :

- Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations
- les structures d'accueil légères, des zones de loisirs ou sportives... dans la mesure où ces aménagements n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols.
- les infrastructures nécessaires pour l'exploitation des voies d'eau (Seine et canaux)

f) Les secteurs proches du rivage, en application des dispositions de l'article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme

1 : sont interdits :

- Toute construction de quelque nature que ce soit sauf celles visées à l'article 2.1 et 2.2

2.1 : Dans les zones Urbaines sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

2.2 Dans le reste des espaces proches du rivage, ne sont admis que :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation répond à une nécessité technique impérative
- la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles existantes à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus;

g) les zones humides à protéger en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

1. Dans les zones humides, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles visées à l'article 2, y compris :

- Les remblais et modification du terrain naturel de quelque nature que ce soit.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

2. Dans les zones humides, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements ayant vocation à restaurer la zone humide ou d'améliorer le fonctionnement écologique de la rivière.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, (ou un événement centennal), ou à défaut par rapport à la cote du terrain naturel.
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.
- Les changements de destination à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.
- Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni assèchement, ni mise en eau, ni imperméabilisation de la zone humide.
- Les opérations de compensations liées aux aménagements portuaires

Dans l'hypothèse où un projet serait de nature à porter atteinte à ces zones humides, toutes dispositions devront être prises pour éviter, réduire et/ou compenser les impacts du projet .

h) Les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir délimités en application à l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les constructions identifiées au plan de délimitation en zones selon la légende « immeuble à protéger » sont soumises au permis de démolir.

Façades :

- En cas de ravalement de façades ou parties de façades, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions :
- Les colombages devront rester apparents ***sauf en cas de nécessité technique liée notamment à l'humidité. Dans ce cas, un essentage en bois sera autorisé.***
- Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre) en bon état de conservation devront rester apparents ***sauf en cas de nécessité technique liée notamment à l'humidité. Dans ce cas, un essentage en bois sera autorisé.***
- Les enduits et les joints devront être réalisés au mortier de chaux hydraulique naturelle. Les joints en ciment sont proscrits ***afin d'éviter les problèmes d'humidité sur les murs.***
- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction.
 - Les enduits doivent présenter ***des teintes correspondantes au nuancier joint*** (en annexe du règlement). La teinte blanche est autorisée entre les colombages resserrés (***autour*** de 30cm entre les colombages).
 - Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).
 - Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade.
 - Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf ***projet architectural*** de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.
 - Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.
 - Les maçonneries et les colombages apparents ne pourront pas être masqués par une isolation par l'extérieur,

Menuiseries

- Les menuiseries devront toujours être faites à la mesure des baies existantes d'origine.
- Les menuiseries devront être en bois et/ou en aluminium. ***Les menuiseries en PVC témoignant d'un effort d'intégration architecturale sont autorisées.***

Toitures

- Les couvertures seront en ardoises naturelles ou artificielles au format 22x32cm ou 25x35cm ou **40x40cm**, en tuile de terre cuite de format 20 **à 40** unités/m² ou en chaume, sauf disposition contraire d'origine.
- Le bac acier ondulé ou nervuré peut être autorisé pour protéger la charpente dans le cas d'une sauvegarde de bâtiment en attente de réhabilitation. Le bac acier laqué sera de **couleur sombre**.
- Les fenêtres de toit devront être encastrées dans le matériau de couverture;
- Les fenêtres de toit devront être implantées dans les 2/3 inférieurs de la couverture, **de format vertical**.
- Les châssis de type "verrière d'artiste" (comprenant plusieurs meneaux verticaux), peuvent être autorisés s'ils respectent le caractère d'origine du bâtiment.
- Les lucarnes doivent être à l'aplomb de la façade, sauf disposition contraire d'origine.
- Les lucarnes doivent être de proportion plus haute que large.
- Les fenêtres de lucarnes ne doivent pas dépasser la largeur des baies du rez-de-chaussée ou de l'étage, sauf **projet architectural** de qualité, respectant le caractère d'origine du bâtiment.
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).

Extensions, annexes jointives :

- Le projet ne doit pas dénaturer la composition architecturale initiale.
- Les matériaux et couleurs devront respecter les tonalités dominantes environnantes.
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit en **dehors de l'architecture traditionnelle locale**.
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.
- Les couvertures seront :
 - soit identiques à celle de la construction existante,
 - soit en zinc voire en bac acier laqué à joint debout.
- Les projets d'architecturaux de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie avec le bâtiment et le site.

- i) Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en application du L151-11 du code de l'urbanisme.**

Pour les bâtiments visés sur le plan de délimitation en zones, le changement de destination ainsi que l'extension des bâtiments agricoles est autorisé à condition d'avoir une emprise au sol supérieure à 50m² et que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle.

j) Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du L101-2 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seules sont autorisées :

Dans les zones U et N :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées et les annexes jointives ou non pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, et dès lors qu'aucun indice ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction (nécessité de décapage et étude de sol)
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

Dans la zone A :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées et leurs annexes jointives ou non, pour la mise en conformité des installations agricoles et pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements et dès lors qu'aucun indice ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction.
- Les constructions et installations agricoles liées à l'amélioration des conditions d'élevages au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne si la réalisation d'un décapage n'a pas montré la présence d'anomalie.
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

-

k) Les secteurs de risques naturels liés à l'aléa falaise, délimités en application du L101-2 du code de l'Urbanisme.

Les éléments sur le risque connu ne permettent pas de bâtir un règlement fin sur les installations et constructions autorisées. Les éléments sont donc intégrés avec des préconisations/recommandations des BET. Les autorisations seront instruites sur la base de l'article R111-2 du code de l'Urbanisme.

Deux études ont été menées

- ETUDE MENEÉ PAR INGETEC EN 2004/2005

Dans les espaces concernés par une zone de risques liée à l'aléa falaise, une zone de sécurité doit être conservée en pied de falaise.

Cette zone de sécurité varie de 20 à 50 mètres selon l'aléa observé. Certaines zones d'aléa fort impliquent une inconstructibilité de 20 à 30 mètres.

Ci-dessous le tableau de préconisation et les cartographies communiquées par le BET Ingetec. Des fiches d'observations et de recommandations sont consultables en mairie.

- ETUDE MENEÉ PAR LE CEREMA EN AVRIL 2016 RUE DE LA SEINE

L'intégralité de l'étude est présente en mairie et des extraits figurent dans le rapport de présentation volume 1. Il convient pour les pétitionnaires de prendre en compte les différentes recommandations relatives à cette étude. (Chapitre relatif aux risques géologiques).

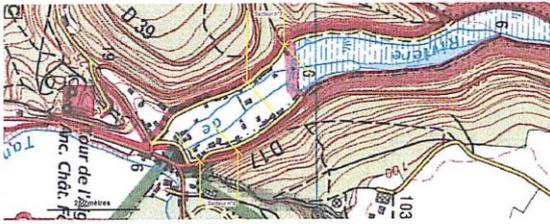
SECTEUR 1-1	<p>Il convient de conserver la signalétique en place et d'élever éventuellement un merton en pied de falaise.</p> <p>Zone de sécurité 20m</p>
SECTEUR 1-2 Nord	<p>Il convient de réglementer l'accès au tunnel, et de conserver la signalisation en place.</p> <p>D'autre part le creusement d'une chambre d'éboulis et l'élévation d'un merton de 2 à 3 mètres de hauteur, parallèlement au front de falaise, sont des aménagements qui peuvent être envisagés.</p> <p>Une zone de sécurité de 25 à 30 mètres doit être conservée en pied de falaise.</p>
SECTEUR 2-1	<p>Une distance de sécurité de 40 à 50 mètres doit être conservée en cas d'urbanisation.</p> <p>L'aménagement d'une chambre d'éboulis accessible à des engins de terrassement est envisageable.</p> <p>En bordure de cette chambre un merton végétalisé (arbres) de 2 à 3 mètres de hauteur peut être élevé.</p> <p>Il convient de maintenir en état la signalisation en place.</p>
SECTEUR 3-1	<p>Une marge de recul de 30m est à maintenir à partir de la base du talus d'éboulis.</p> <p>L'élévation d'un merton à la base de l'éboulis peut être envisagée afin de contenir les blocs dont la trajectoire est amplifiée par la présence de l'éboulis. Ce merton de 2 à 3 mètres de hauteur devra être planté d'arbres adaptés au climat local et aux sols en place.</p> <p>Le maintien d'une surveillance régulière du front de falaise est recommandé.</p> <p>Enfin une taille des arbres en crête est recommandée.</p>
SECTEUR 4	<p>Une marge de sécurité de 20 mètres est à conserver à partir de la base des éboulis.</p> <p>Éventuellement le creusement de chambres d'éboulis peut être envisagé.</p> <p>Le maintien de la végétation à la base de la falaise est impératif.</p> <p>Dans la partie nord chute d'arbre et éboulis issus de la partie supérieures de la falaise.</p> <p>Purge de la falaise et élévation de mertons en arrière des habitations.</p>

SECTEUR 5-1	<p>Les habitations n° 18 et 20 sont à proximité du front de falaise. La pose de pare-pierre après purge partielle des éboulis peut être envisagée.</p> <p>Aucune construction nouvelle n'est envisageable à moins de 20 mètres de la falaise.</p>
SECTEUR 5-2	<p>Eboulis important derrière les habitations.</p> <p>Maintenir la végétation en pied de falaise.</p> <p>Aucune construction à moins de 20 mètres du pied de falaise ou des éboulis.</p>
SECTEUR 6	<p>Maintenir la signalisation en place.</p> <p>Éventuellement déplacer le merton à 5m du pied de falaise et augmenter sa hauteur jusqu'à 2m.</p> <p>A la suite d'intempéries exceptionnelles des éléments peuvent se détacher du talus supérieur et de la paroi; la craie étant fortement altérée et fissurée.</p> <p>Planter et entretenir une végétation basse.</p> <p>Derrière la chapelle, seul un filet de protection permettra de pouvoir contenir les blocs détachés de la paroi.</p>
SECTEUR 7	<p>A titre préventif et provisoire la pose d'un grillage de protection ancré peut être envisagée.</p> <p>La meilleure solution consiste à effectuer une purge de ces blocs qui peuvent être débrisés sur place.</p> <p>La végétation doit être entretenue et laissée en place.</p> <p>Un contrôle de la gestion du pluvial de la route située au dessus s'impose.</p>
SECTEUR 8	<p>La pose en bordure de la voirie de grillages de protection est à envisager afin d'empêcher la chute de blocs sur la voirie.</p> <p>Des blocs sont actuellement en équilibre instable en bordure d'un petit abrupt crayeux.</p>
SECTEUR 9	<p>Maintenir la signalisation interdisant la circulation en pied de falaise.</p>

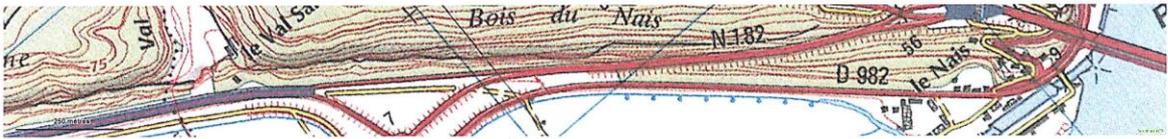
Tableau récapitulatif des observations et des recommandations émises par secteur.



Secteur n°7 : ALEA FORT



Secteur n°8 : ALEA FAIBLE



Secteur n°9 : ALEA FAIBLE



Analyse de l'état des falaises de la commune de Tancarville - Matérialisation cartographique des zones de vigilance et de protection concernant les secteurs n°7 à 9

l) Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements délimités en application du L101-2 du code de l'urbanisme.

1 : sont interdits :

- Toute construction de quelque nature que ce soit
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exploser plus de personnes au risque d'inondation
- Les remblais, clôtures pleines et tout aménagement susceptible d'impacter le champ d'expansion des ruissellements

2 : sont autorisés :

- Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations
- Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants sous réserve :
 - D'assurer la continuité hydraulique
 - De prévoir si nécessaire des mesures compensatoires liées aux volumes
- les clôtures mais elles ne doivent pas faire obstacle au passage de l'eau,

m) Les secteurs de risque naturel lié à la crue de référence de la Seine en application du L101-2 du code de l'Urbanisme.

1 : sont interdits :

- Toute construction de quelque nature que ce soit
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exploser plus de personnes au risque d'inondation
- Les remblais, clôtures pleines et tout aménagement susceptible d'impacter le champ d'expansion des crues

2 : sont autorisés :

- les constructions et infrastructures directement liées à la préservation et la poursuite du développement économique à condition qu'elles soient effectuées 30 cm au-dessus des plus hautes eaux connues (Cf. PHEC Rapport de présentation volume 2 P86)
- + les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas créer de logements supplémentaires
- les remblais et les excavations s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques

Les remblais devront permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement dans les milieux récepteurs (réseaux, fossés, cours d'eau).

n) Les zones urbaines ayant subi des inondations ou exposées à un risque d'inondation ou remontée de nappe, délimitées en application du L101-2 du code de l'urbanisme.

1 : Sont interdits :

- 3 Toute nouvelle construction (y compris réalisation de sous-sols) ;
- 4 L'aménagement de sous-sol existant en pièce à vivre.
- 5 Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation

2 Sont autorisés :

- 6 les extensions mesurées sur les parcelles inondées, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante et à condition de surélever le plancher par rapport à la cote des plus hautes eaux (ou 30 cm du terrain naturel si cette cote n'est pas connue) ;
- 7 La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnent) ;
- 8 L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente le nombre de logements ;
- 9 Les aménagements nécessaires à des mises aux normes ou liées aux conditions d'habitation ou de sécurité, notamment associées aux chauffages et sanitaires et à l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite sous réserve d'assurer la continuité hydraulique et de ne pas aggraver d'inondations des secteurs bâtis environnent.
- 10 La mise en conformité des installations agricoles après examen de toute autre possibilité d'implantation hors zone inondable et sous réserve que soient assurés le libre écoulement des eaux, le respect des zones d'expansion des crues et la protection des risques de pollution par submersion.
- 11 Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve :
 - d'assurer la continuité hydraulique ;
 - de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires liées aux volumes occupés par le projet ;
 - de prévoir d'une gestion des apports pluviaux conformément aux préconisations du zonage d'assainissement Eaux Pluviales.
- 12 Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations ;
- 13 Les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique ;
- 14 les clôtures mais elles ne doivent pas faire obstacle au passage de l'eau,

o) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application à l'article 151-41 du code de l'urbanisme.

N°	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie approximative
ER1	Création d'une liaison piétonne (4m de large)	Commune	700 m ²
ER2	Aménagement des accès au Pont de Tancarville	CCI	418 m ²

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L. 152.2 :

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants »

Article L230-1 : « Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »

p) Site pollué délimité en application du L101-2 du code de l'urbanisme

Dans le secteur pollué délimité au plan de délimitation en zones, sont interdits :

- *Article 1 : Les constructions, installations, travaux et ouvrages de toute nature, autres que celles expressément admises au paragraphe correspondant de l'article 2*
 - *Article 2 : Dans le secteur pollué délimité au plan de délimitation en zones sont autorisés :*
 - *Les aménagements et travaux nécessaires à la surveillance ou à la dépollution du sol.*
 - *Les activités existantes*
- En outre, les études de sols devront être réalisées en fonction de la nature des occupations des sols envisagées.*

q) Les périmètres rapprochés de captages d'eau potable figurant au PLU

Conformément à la DUP, à l'intérieur de ces périmètres sont interdits :

- Les puits filtrants pour évacuation d'eaux usées ou d'eaux pluviales
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- L'installation de dépôts susceptibles d'altérer la qualité des eaux
- L'établissement de toute nouvelle construction superficielle ou souterraine, même provisoire (sauf installation strictement nécessaire à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau)
- L'établissement d'étables ou de stabulation libre
- Les défrichements
- La création d'étangs
- Le stationnement de caravanes, les campings

La construction ou la modification de voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation

r) Transport de matière dangereuse en application du L101-2 du code de l'urbanisme

Le long des axes de transport de matière dangereuse figurant sur la cartographie page suivante il convient :

- d'être attentif à tous travaux (notamment terrassement, fouille, forage, enfoncement, décapage,...) prévus ou engagés à proximité de la canalisation, qui doivent être précédés des procédures de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) définies par le décret n° 2011-1231 du 5 octobre 2011 ;
- de tenir à la disposition du public le plan de zonage de la canalisation qui a été fourni par le transporteur concerné ;
- d'informer le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme accordé dans la zone des effets irréversibles (ZEI), afin d'anticiper et gérer un éventuel changement de la catégorie réglementaire d'emplacement de la canalisation, engendré par la construction ainsi autorisée, et mettre en oeuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant ;
- de proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (ZPEL) ;
- de proscrire la construction ou l'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ZELS).

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Zone d'effet	Z _{EL.S}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance (m) pour la canalisation de diamètre DN 500 et pression 67,7 bars	140	195	245
Distance (m) pour la canalisation de diamètre DN 450 et pression 67,7 bars	120	165	205
Distance (m) pour la canalisation de diamètre DN 400 et pression 67,7 bars	100	145	185
Distance (m) pour la canalisation de diamètre DN 300 et pression 67,7 bars	65	95	125
Distance (m) pour la canalisation de diamètre DN 250 et pression 59 bars	50	75	100
Distance (m) pour la canalisation de diamètre DN 250 et pression 45,5 bars	35	55	75
Distance (m) pour la canalisation de diamètre DN 150 et pression 57 bars	20	30	45

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société TOTAL PLIF

Zone d'effet	Z _{EL.S}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance (m)	35	47	62

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société PETROPLUS

Zone d'effet	Z _{EL.S}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance (m)	85	105	135

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société TRAPIL

Zone d'effet	Z _{EL.S}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance (m) pour les canalisations 10"/12"	195	255	320
Distance (m) pour la canalisation 20"	160	210	265

Canalisations de transport de produits chimiques exploitées par la société TRANSETHYLENE

Zone d'effet	Z _{EL.S}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance (m) pour la canalisation TE2	60	70	150
Distance (m) pour la canalisation TE3	50	60	100

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société EXXONMOBIL

Zone d'effet	Z _{EL.S}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance (m) pour la canalisation 10" TJ	107	131	166
Distance (m) pour la canalisation 14" brut	107	131	165
Distance (m) pour la canalisation 22/26" brut	101	125	157

Canalisations de transport de produits chimiques exploitées par la société AIR LIQUIDE

Zone d'effet	Z _{EL.S}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance (m) pour la canalisation azote - DN200	5	5	10
Distance (m) pour la canalisation oxygène - DN150	5	5	15

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société TOTAL Raffinerie de Normandie

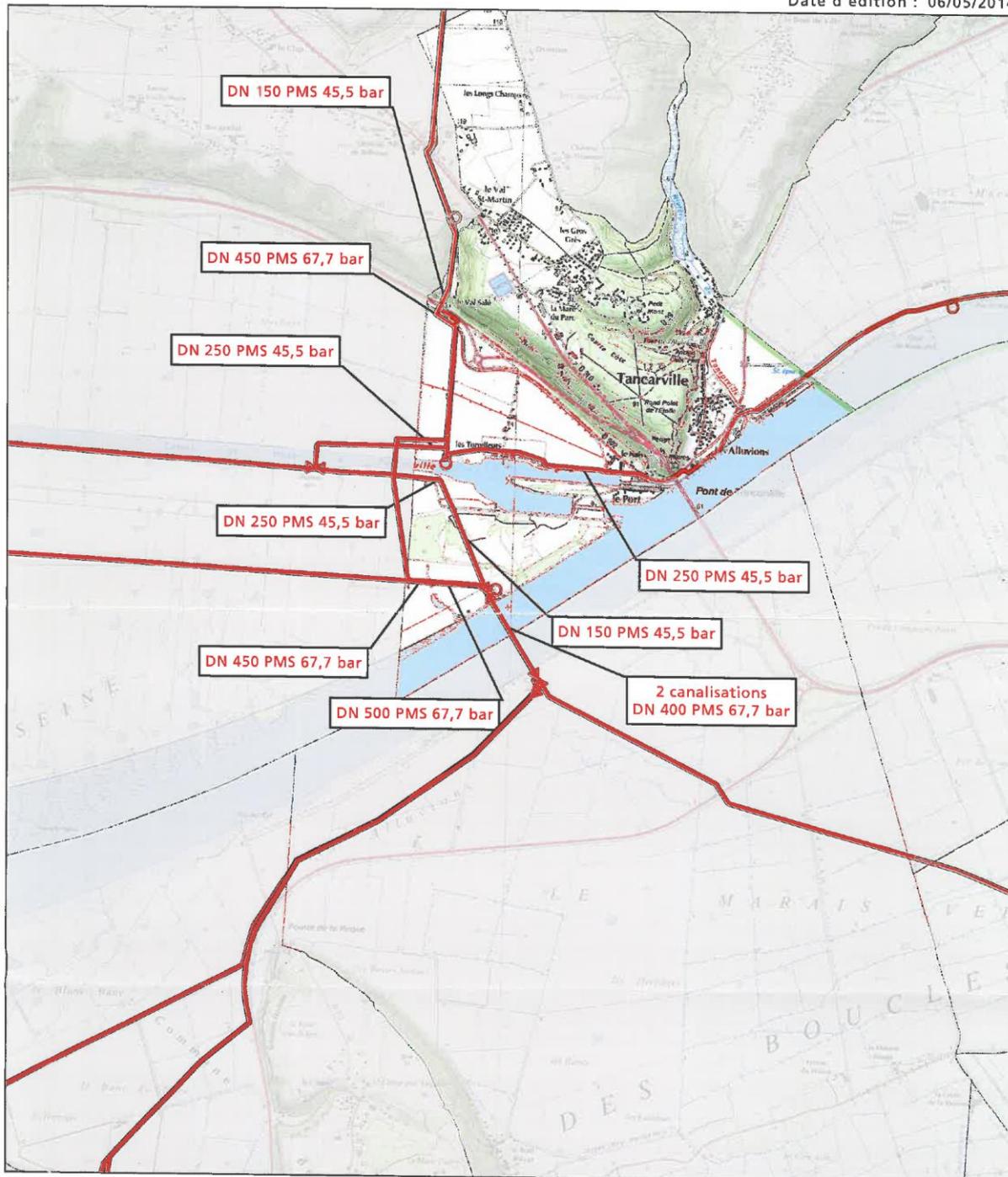
Zone d'effet	Z _{EL.S}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance (m) pour la canalisation 4" Esso NdG via Socabu/ butane	60	75	100
Distance (m) pour la canalisation 6" Hoechst/ éthylène	40	50	65

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune : **TANCARVILLE**

Code INSEE : **76684**

Date d'édition : 06/05/2014



Fond de plan - SCAN25 © IGN

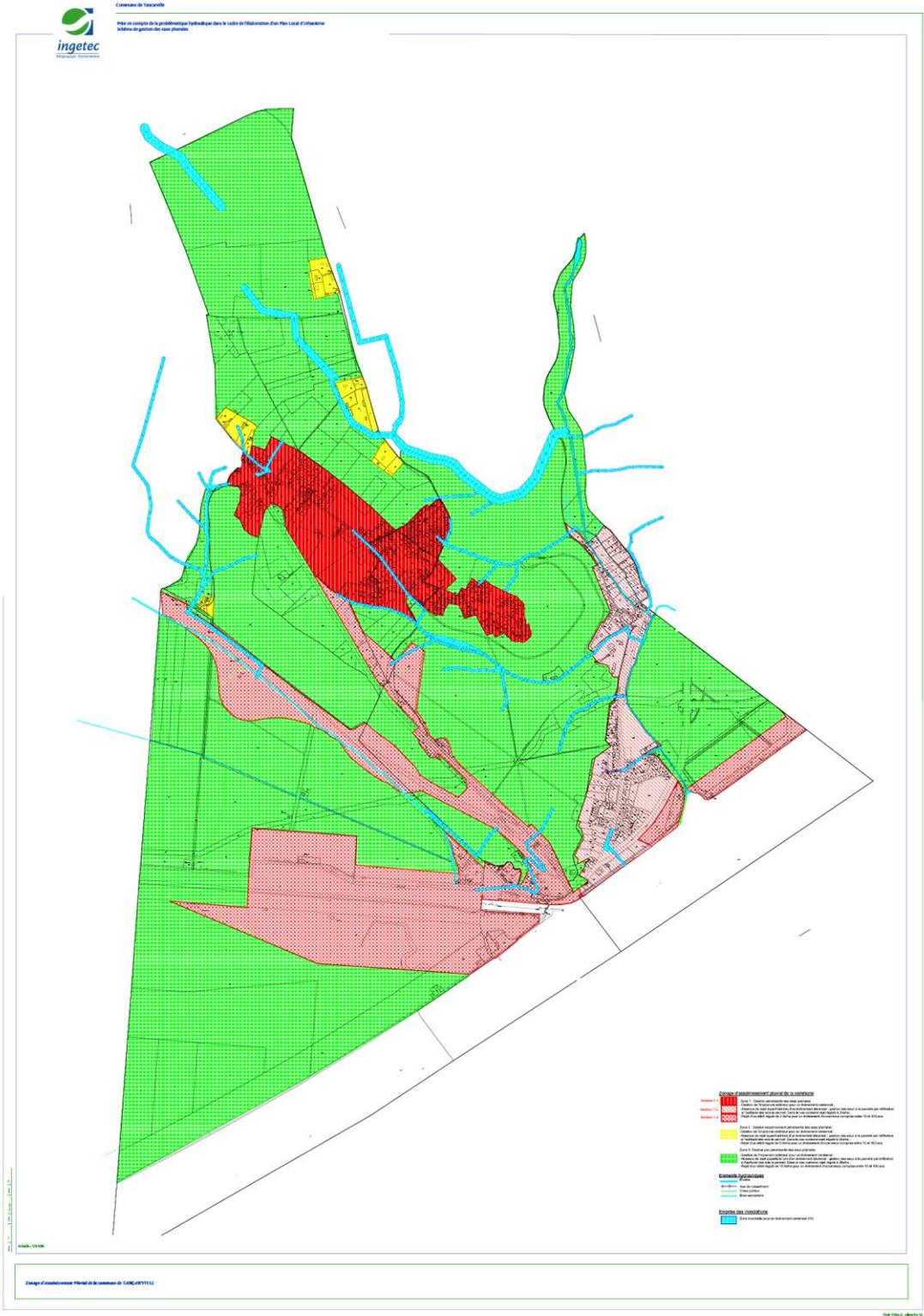


- Canalisation de gaz haute pression en service
- Canalisation de gaz haute pression projetées
- ⚡ Poste de coupure ou de sectionnement
- Poste de livraison client ou de distribution publique
- ▽ Poste de prédétente

GRTgaz
 Région Val de Seine
 Département Grand Ouest
 8 avenue Eugène Varlin
 BP 132
 76121 LE GRAND QUEVILLY

ANNEXES

ANNEXE 1 : Schéma d'Assainissement pluvial : A prendre en COMPTE POUR ARTICLE 4 DU REGLEMENT (gestion des eaux pluviales)



Zonage d'assainissement pluvial de la commune

Secteur 1.1



Zone 1 : Gestion pénalisante des eaux pluviales

-Gestion de l'impluvium extérieur pour un événement centennal ;

Secteur 1.2



-Absence de rejet superficiel lors d'un événement décennal : gestion des eaux à la parcelle par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire rejet régulé à 2l/s/ha ;

Secteur 1.3



-Rejet d'un débit régulé de 2 l/s/ha pour un événement d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

Zone 2 : Gestion moyennement pénalisante des eaux pluviales



-Gestion de l'impluvium extérieur pour un événement centennal ;

-Absence de rejet superficiel lors d'un événement décennal : gestion des eaux à la parcelle par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire rejet régulé à 2l/s/ha ;

-Rejet d'un débit régulé de 5 l/s/ha pour un événement d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

Zone 3 : Gestion peu pénalisante des eaux pluviales



-Gestion de l'impluvium extérieur pour un événement centennal ;

-Absence de rejet superficiel lors d'un événement décennal : gestion des eaux à la parcelle par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire rejet régulé à 2l/s/ha ;

-Rejet d'un débit régulé de 10 l/s/ha pour un événement d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

ANNEXE 2 : GLOSSAIRE

AFFOUILLEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le domaine privé et le domaine public

ALIGNEMENT DE FAIT

Constructions implantées de manière contiguë le long de la voie et constituant un front urbain

ANNEXES

Construction d'une surface inférieure à celle de la construction principale, ayant la même destination. Située sur la même unité foncière, elle peut être dissociée de la construction principale ou accolée, mais sans communication directe.

ANNEXE DE FAIBLE IMPORTANCE/FAIBLE VOLUME : voir définition annexe mais avec limitation de surface :

- Secteur de risque : 25 m² d'Emprise au Sol
- En toute zone : au m² d'Emprise au Sol au choix de la commune (voir le règlement des différentes zones)

EXTENSION : augmentation horizontale ou verticale du volume de la construction. Une extension consiste à agrandir la construction soit par un accroissement de son emprise au sol soit par la création d'un ou plusieurs niveaux en surélévation ou en sous-sol avec soit la création d'une ouverture avec la construction principale soit structurellement attachée à celle-ci (sinon annexe)

EXTENSION MESUREE : voir définition extension mais avec limitation de surface

- Secteur de risque : extension autorisée à concurrence de 20 % de la Surface de Plancher et de l'Emprise au Sol existantes avec 25 m² maxi si l'application du ratio conduit à une extension inférieure à ce seuil
- En toute zone : au m² d'Emprise au Sol au choix de la commune

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES LOCALES DU PARC NATUREL REGIONAL DES BOUCLES DE SEINE NORMANDE

LISTE des ESSENCES VÉGÉTALES recommandées pour la plantation

CONSEIL PRATIQUE Pour assurer une bonne reprise de vos plants, les premiers critères de choix doivent être l'adaptation au sol et l'exposition. Le caractère esthétique doit ensuite être adapté en fonction de ces premiers critères.

Nom Français	Nom latin	Feuillage	Type de haie	Exposition	Sol	pH	Type de sol	Hauteur (mètre)	Longévité (an)	Vitesse de pousse	Epoque de taille	Floraison	Fructification	Mélicifère	Toxicité
Aloès d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>			Orientation Nord-Ouest	Sols secs	++	Sols pauvres, argileux, limoneux, sains, limoneux	1-2	10		Automne	VIII-X			
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argileux, siliceux, calcaires	15-20	90 à 130			V	VIII-X		
Agouaisier	<i>Hippophae rhamnoides</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Sableux à graveleux	2-3	50			VIII	VIII-X		
Aubépine blanche*	<i>Crataegus monogyna</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argileux, limoneux, calcaire	2-10	500		Ap flo	V	VIII-X		
Aubépine griffée	<i>Crataegus Pauls' Scarlet</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argileux, limoneux, calcaire	2-10			Ap flo	V	VIII-X		
Aune à feuilles en cœur	<i>Alnus cordata</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argileux à peu sableux	10-20				III-IV			
Aune glabre	<i>Alnus glutinosa</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argileux à peu sableux	15-25	60 à 100			III-IV			
Bouleau verniqueux	<i>Betula pendula</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Pauvres, moyennement pauvres, sableux, limoneux, calcaires	20-25	100			IV-V			
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Surtout argileux ou tourbeux, parfois acides	1-5				V	VIII-X		
Buis toujours vert	<i>Buxus sempervirens</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Bonne terre de jardin	0.5-2	100 à 600			III-IV			
Célastris	<i>Ribes nigrum</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Sols roches, argileux, limoneux, humifère	1-2				IV-V			
Celastris à grappes	<i>Prunus padus</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Siltieux, argileux, limoneux	5-10	50			V-VI	VIII-X		
Celastris de sainte-Lucie	<i>Prunus malhiob</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Sable	4-12	50			IV			
Charme commun (charme)	<i>Carpinus betulus</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Alavieux, argileux, limoneux, + ou - calcaireux, + ou - profonds	10-25	100 à 150			IV-V			
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Siltieux, légers, pierreux	20-25	500 à 1500			VI			
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argileux, limoneux, sableux, voire tourbeux	25-35	400 à 1000			IV-V			
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argileux, limoneux, sablonneux	20-40	500 à 1000			IV-VI			
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Siltieux, frais, humide	4-6	10			IV-VII			
Comouiller mâle	<i>Cornus mas</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argileux, limoneux	2-6	300			III-IV			
Comouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argileux, limoneux, profonds	2-5	30			V-VII			
Deutzia	<i>Deutzia magnifica</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argileux, limoneux	2-3			Ap flo	VI			
Eganlier commun	<i>Rosa canina</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argileux, limoneux	1-5	+ de 50		Hiver	V-VII			
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Sols roches	12-15	150			IV-V			
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argileux, limoneux, profonds et frais	20-30	200			IV-V			
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Sols limoneux et aérés	20-30	300 à 500			V			
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argiles, limons, sables, humus	1-2				V-VIII			
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Sols alluviaux limoneux à argileux, humides, légers	20-30	150 à 200			IV			
Fusain d'Europe	<i>Eionymus europaeus</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Limoneux à argileux, + ou - calcaireux, parfois sableux	2-6	50		Hiver	IV-V			
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Sableux à limoneux, + ou - calcaireux	1-3	10 à 25		Ap flo	V-VII			
Groseille à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argileux, limoneux	1/5			Ap flo	IV-V			
Groseille à maquereaux	<i>Ribes ure-crispa</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argileux, limoneux	0,60 - 1,20				IV-V			
Groseille à fruits	<i>Ribes rubrum</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Argileux, limoneux	1,5 - 2				IV-V			
Hêtre vert	<i>Fagus sylvatica</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Pauvres à assez riches, surtout limoneux, nécessitent de fortes précipitations	30-40	150 à 300			IV-V			
Hêtre pourpre	<i>Fagus sylvatica 'Purpurea'</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Pauvres à assez riches, surtout limoneux, nécessitent de fortes précipitations	30-40	150 à 300			IV-V			
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>			Orientation Nord	Sols secs	0	Limoneux, argileux, sableux	2-10	300			IV-VI			

LÉGENDE

- Feuillage caduc
- Feuillage persistant
- Feuillage semi-persistant
- Feuillage marcescent
- Grand brise-vent
- Sujet isolé
- Boisement, bande boisée
- Haie cauchoise
- Arbre lâché
- Recadrage possible
- Plante couvre-sol
- Haie taillée
- Haie vive / fleurie
- Petit et moyen brise-vent
- Vitesse de croissance lente
- Vitesse de croissance moyenne
- Vitesse de croissance rapide
- Floraison (couleur et période)
- Fructification (couleur et période)
- Plante fruit toux
- Plante fruit légèrement toux
- Fruit comestible
- Mélicifère - plante sécrétant le nectar nécessaire aux abeilles pour faire du miel

Nom Français	Nom latin	Feuillage	Type de haie	Exposition		Sol		PH	Type de sol	Hauteur (mètre)	Longévité (an)	Vitesse de pousse	Époque de taille	Floraison	Fructification	Mellifère	Toxicité
				Ombre	Micromètre	Soleil	(de très sec à très humide)										
If commun	<i>Taxus baccata</i>								Argileux, limoneux, sabonneux, humifères, léger	15-20	1 000						
Lierre	<i>Hedera helix</i>								Sols sableux, calcaireux avec argiles, limons, humifères	L > 30							
Lilas sauvage	<i>Syringa vulgaris</i>								Sols ordinaires, profonds, riches, frais mais bien drainés	4-6			Ap flo				
Ménisier	<i>Prunus avium</i>								Assez riches, argileux, limoneux, profonds	15-25	100						
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>								Sols pauvres à modérément pauvres, limoneux ou sableux	2-4	50-150						
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>								Crayeux, sableux, argileux, calcaireux	2-5							
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>								Argileux, limoneux, humifères	2-4	30 à 60						
Noisetier pourpre	<i>Corylus avellana Purpurea</i>								Argileux, limoneux, humifères	2-4	30 à 60						
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>								Argileux, limoneux, calcaireux, frais	20-25	300 à 400						
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>								Sols riches, alluviaux, argileux, limoneux voire sableux	10-35	400 à 500						
Orme résistant	<i>Ulmus Luteo x Nanguenii</i>								Sols riches, alluviaux, argileux, limoneux voire sableux	10-35	400 à 500						
Pervenche	<i>Viola</i>								Terres fraîches mais drainantes	0,25-0,50							
Peuplier noir (NRA) accablement indisponible	<i>Populus nigra</i>								Limons, sables, alluvions	25-30	=> 400						
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyrastir</i>								Argileux, limoneux	10-15	200						
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>								Argileux, limoneux, profonds	5-12	70 à 100						
Pronellier	<i>Prunus spinosa</i>								Limoneux, argileux ou crayeux, + ou - calcaireux, relativement saboteux, léger	1-4	50-80						
Prunier myrobolan	<i>Prunus cerasifera</i>								Argileux, limoneux, sableux, humifère, léger	8							
Saule blanc	<i>Salix alba</i>								Argileux, limoneux, sableux	2-20	300						
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>								Sols tourbeux, humides	2-4	30						
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>								Argileux, limoneux, sabonneux	2-10	50-60						
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>								Drainé	1-4	50						
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>								Galets, sables, limons.	3-10	50						
Seringat	<i>Philadelphus coronarius</i>								S'adapte à la plupart des sols	2,50			Ap flo				
Sorrier domestique : Comier	<i>Sorbus domestica</i>								Argileux à calcaire	5-20	500						
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>								Pauvres, à modérément pauvres, sableux, limoneux	10-20	120 à 150						
Spirée de Douglas	<i>Spiraea douglasii</i>								Sols non calcaire, légers et frais	1,50-2			Hiver				
Spirée de Vanhouttei	<i>Spiraea x vanhouttei</i>								Bonne terre de jardin	1,50-2			Hiver				
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>								Argileux, limoneux, légers	2-15	50 à 100						
Symphorine blanche	<i>Symphoricarpos albus</i>								Sols ordinaires bien drainés	1-3							
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>								Sols riches, argileux, limoneux, sur abouils ou substrats	20-35	500						
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>								Sols pauvres à assez riches, argileux, limoneux	20-30	500						
Troëne commun	<i>Ligustrum vulgare</i>								Calcaireux, limoneux, sableux, argileux, humus	2-3							
Vorme lanterne	<i>Viburnum lantana</i>								Sols pauvres à modérément riches, argileux, limoneux, alluvions	1-3	30 à 50		Ap flo				
Vorme aubier	<i>Viburnum opulus</i>								Sols marneux, argileux, limoneux	2-4	20 à 30		Ap flo				

LÉGENDE

Plante courbe-sol
 Haie isolée
 Haie taillée
 Haie vive / fleurie
 Petit et moyen brise-vent
 Grand brise-vent
 Recépége possible
 Boisement, bande boisée
 Haie cauchoise
 Autre têtard
 Vitesse de croissance lente
 Vitesse de croissance moyenne
 Vitesse de croissance rapide
 Floraison (couleur et période)
 Fructification (couleur et période)
 Fruit comestible
 Mellifère : plante sécrétant le nectar nécessaire aux abeilles pour faire du miel

ANNEXE 4 : DOCUMENT DU CAUE76 : GUIDE D'EMPLOI DE LA COULEUR DANS LE BATI



OBJECTIF

La démarche de la commune de Tancarville engagée dans le PLU est de valoriser le cadre de vie et d'affirmer l'identité du territoire héritée de son histoire.

Ce guide s'appuie sur les caractéristiques du patrimoine architectural local afin de recommander des palettes de teintes adaptées au site. Les nuanciers proposés favorisent la bonne insertion des constructions neuves, des extensions et des réhabilitations.

L'objectif du nuancier est de replacer les couleurs de notre paysage au cœur des nouveaux projets de construction, en donnant des principes simples d'harmonisation des façades.

AIDE ARCHITECTURALE

Les architectes-conseillers du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Seine-Maritime (CAUE 76) vous apportent une aide gratuite indépendante et personnalisée pour votre projet d'agrandissement, de réhabilitation ou de création d'habitation, qu'il s'agisse de mieux l'insérer dans l'environnement ou de faire des choix architecturaux et techniques. Attention, il s'agit de conseils et non de maîtrise d'œuvre ; en aucun cas, ils ne peuvent réaliser vos plans.

Lieu de rendez-vous :

Caux Seine Agglo à Lillebonne,
sur rendez-vous auprès du CAUE
au 02 35 72 94 50



Document réalisé par le C.A.U.E. de la Seine-Maritime.

L'ensemble des fiches-conseils, destinées aux propriétaires, maîtres d'œuvre et artisans, est téléchargeable sur le site www.caue76.org.

Décembre 2016

MATÉRIAUX ET COULEURS

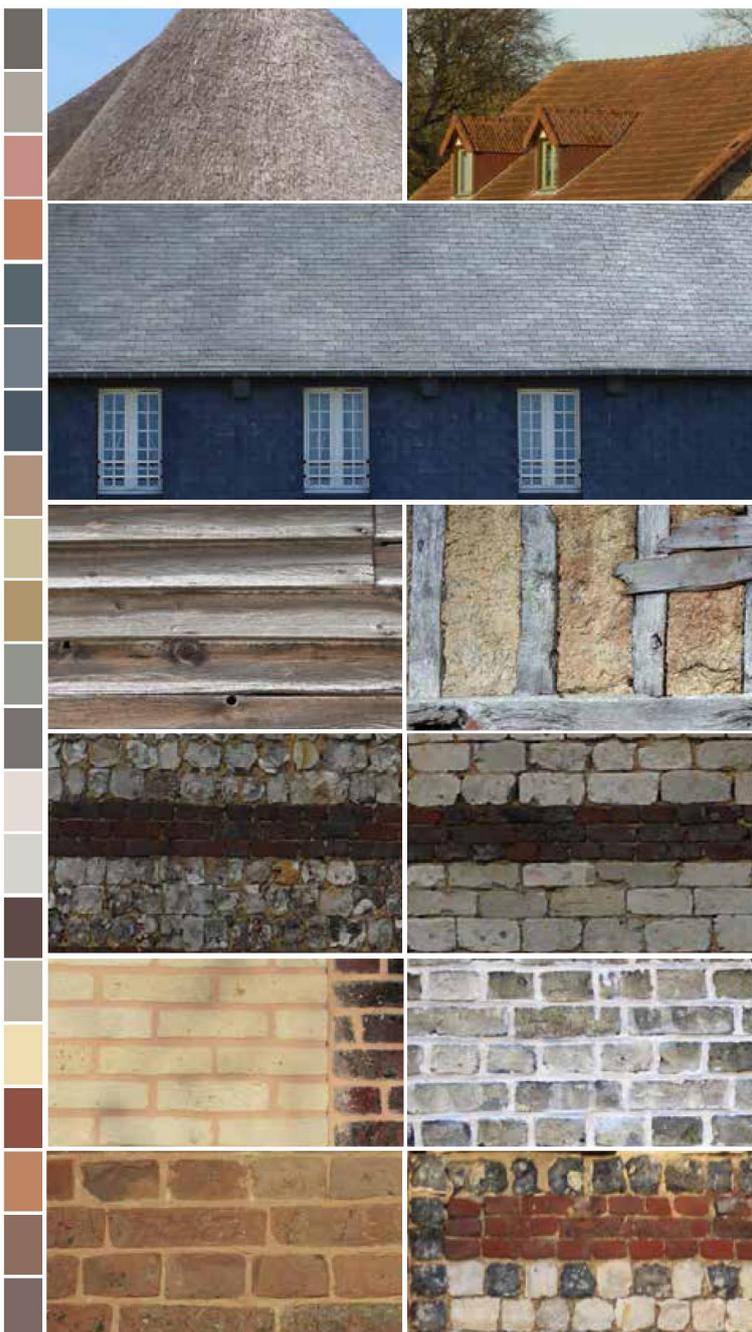
LE BÂTI TRADITIONNEL une grande diversité de matériaux et de couleurs

La double identité plateau de Caux-vallée de Seine liée à la géographie de la commune se reflète dans l'emploi de matériaux locaux dans le bâti traditionnel : pan de bois et torchis, brique rouge et brique jaune, silex, pierre calcaire... Cette spécificité est liée à la présence de l'argile à silex dans le sous-sol, de la pierre calcaire sur les coteaux de la vallée de Seine et du bois d'œuvre issu notamment des forêts alentours. En toiture ou en essentage*, on retrouve l'ardoise qui s'est généralisée au XIX^e siècle et plus ponctuellement la tuile et le chaume.

Les murs en matériaux composites (multiples) sont une particularité du territoire : les silex noirs ou clairs, disposés en bandeaux ou en damiers, contrastent avec des ensembles de briques ou de pierre calcaire.

L'emploi de la brique crée une animation de la façade à travers la modénature* qui souligne certains éléments d'architecture. Initialement cuite au feu de bois, l'utilisation du charbon dans la fabrication industrielle généralisée de la seconde moitié du XIX^e modifie son aspect : le modelé est plus régulier, le rouge orangé de la brique de Saint-Jean évolue vers des rouges pourpres et des nuances violines. La brique de couleur claire est fabriquée à partir d'argile extraite du pied des falaises. Elle présente des teintes évoluant du gris clair au jaune pâle.

Cette gamme de matériaux utilisés pour la majorité des habitations et des bâtiments d'activités de Tancarville confère au bâti traditionnel une homogénéité et une harmonie d'ensemble.



DOCUMENT RÉALISÉ PAR LE C.A.U.E. DE LA SEINE-MARITIME.

L'ensemble des fiches-conseils, destinées aux propriétaires, maîtres d'œuvre et artisans, est téléchargeable sur le site www.caue76.org.
Janvier 2017



▲ Des façades trop claires et uniformes contrastent fortement avec la tonalité du paysage rural.

▼ A l'inverse, l'emploi des couleurs traditionnelles dans les façades s'harmonisent au paysage.



LE BÂTI ACTUEL

uniformité des matériaux et enduits de couleurs claires inadaptées.

Le bâti pavillonnaire, réalisé en blocs de béton recouverts d'enduits de façades trop clairs s'éloignant des qualités d'aspects et de couleurs des matériaux anciens, se généralise à partir du milieu du XX^e siècle. L'architecture des constructions se banalise et la gamme chromatique s'appauvrit, avec la prédominance du ton pierre.

Le choix de matériaux et de couleurs est important pour une bonne insertion dans le paysage.

LE BÂTI DE DEMAIN

s'inspirer des teintes du bâti traditionnel

Le large éventail de matériaux proposé aujourd'hui offre une gamme très étendue de couleurs, de teintes et de finitions permettant d'introduire des variations de matières et de jouer avec les couleurs.

Les enduits* :

Les enduits à la chaux donnent une couleur chaude et un aspect mat contrairement aux enduits au ciment. Au-delà de leurs qualités esthétiques, ils favorisent l'assèchement des murs. Ils peuvent être employés aussi bien en rénovation qu'en construction neuve.

Le bois :

Laissé à l'état brut, le bois prend des tons argentés qui varient selon l'exposition et l'essence choisie. Il répond parfaitement aux couleurs grises du bâti traditionnel apportées par le silex. Un produit de finition, de préférence mat, peut être appliqué (peinture ou lasure).

Les vêtements :

Elles offrent un panel très large de matières, formats, couleurs et textures. Leur mise en œuvre sur une ossature légère est facile. Leur qualité doit être de mise pour gagner en durabilité.

La brique :

La brique apporte une plus-value dans les nouvelles constructions, notamment en marquant des éléments de la composition. La brique en plaquette de parement, plus économique, facilite la mise en œuvre et offre une gamme de teintes élargie.

DOCUMENT RÉALISÉ PAR LE C.A.U.E. DE LA SEINE-MARITIME.

L'ensemble des fiches-conseils, destinées aux propriétaires, maîtres d'œuvre et artisans, est téléchargeable sur le site www.caue76.org.

Janvier 2017

CHOISIR LES BONNES COULEURS DE FAÇADES

Les couleurs des toits et des murs donnent la dominante colorée de l'architecture. Une construction isolée, dont les façades sont de couleurs claires, est visible de loin et dénote dans le grand paysage.

Pour éviter qu'une construction ne se détache d'un ensemble bâti ou naturel, alors qu'elle ne joue aucun rôle particulier (en dehors de sa vocation domestique), on veillera à utiliser des dominantes colorées en harmonie avec le site. Le réemploi de matériaux locaux permettra une meilleure insertion.

LES GRANDS PRINCIPES

Pour choisir la teinte (claire ou foncée) de la couleur dans un environnement principalement bâti :

- éviter les couleurs qui auront un écart visuel important avec les dominantes colorées et homogènes du bâti traditionnel du village,
- prendre comme référence la couleur des matériaux locaux employés dans un environnement proche pour les façades et toitures,
- opter pour des finitions mates qui absorbent la lumière.

Pour choisir la teinte de la couleur dans un environnement principalement végétal :

- éviter les façades et les toitures de couleur claire qui s'oppose aux teintes issues du milieu naturel comme les feuillages, les écorces, la terre,...
- opter pour des teintes foncées, notamment pour les grandes surfaces,
- choisir des finitions mates qui absorbent la lumière.

Attention aux enduits trop foncés qui accentuent les problèmes liés au nuançage et aux efflorescences*.

Pour les matériaux de couverture :

- choisir la couleur en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentour.
- privilégier une teinte unique lors de plusieurs réalisations qui constituent un ensemble.

Attention, les tuiles béton et l'ardoise synthétique, plus sensibles aux agressions climatiques, donnent aux toitures un aspect terne.



DOCUMENT RÉALISÉ PAR LE C.A.U.E. DE LA SEINE-MARITIME.

L'ensemble des fiches-conseils, destinées aux propriétaires, maîtres d'œuvre et artisans, est téléchargeable sur le site www.caue76.org.

Janvier 2017



CHOISIR LES BONNES COULEURS DES ÉLÉMENTS SECONDAIRES

Pour les fenêtres, volets, portes, ferronneries et clôtures (...):

- soit opter pour une harmonie d'ensemble en choisissant une seule couleur avec des tonalités plus ou moins contrastées. Ce camaïeu participera à créer des effets de reliefs et de profondeurs notamment sur les façades enduites ou peintes, d'aspect assez «lisse». Cette couleur ne devra pas être trop vive pour rester en harmonie avec les matériaux de construction.
- soit opter pour des couleurs différentes mais en limitant leur nombre (deux maximum). Les fenêtres devront être plus claires que les volets.
- Si l'on souhaite mettre en exergue les éléments secondaires de la construction, pour influencer ou modifier la lecture d'ensemble, on jouera sur des contrastes entre éléments secondaires et matériaux de construction sur la base de la complémentarité des couleurs. A titre d'exemple, sur une brique rouge, on utilisera des tonalités de verts, sur une brique orangée, les tons bleutés seront plus adaptés. Ce jeu entre matériaux de façade et éléments secondaires pourra aussi se faire entre tonalités chaudes et tonalités froides.
- Certaines couleurs peuvent être utilisées pour appuyer un parti architectural, une nouvelle volonté d'expression ou dictées par des pratiques locales. Dans ce cas, lors d'une restauration, les couleurs d'origine seront respectées.

Lorsque des menuiseries en bois sont peintes :

- privilégier la peinture microporeuse* qui laisse respirer le bois, une finition mate en écho aux matériaux du bâti.

DOCUMENT RÉALISÉ PAR LE C.A.U.E. DE LA SEINE-MARITIME.

L'ensemble des fiches-conseils, destinées aux propriétaires, maîtres d'œuvre et artisans, est téléchargeable sur le site www.caue76.org.

Janvier 2017

LE CAS DES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS (AGRICOLE, ARTISANALE OU COMMERCIALE)

Ces bâtiments présentent de grandes hauteurs et des volumétries imposantes. Ils ont un fort impact dans le paysage. Des couleurs de façades et de toits adaptées et maîtrisées contribuent à une meilleure insertion dans le paysage.

Les bardages métalliques :

- utilisés de plus en plus pour les bâtiments d'activités et agricoles, les bardages métalliques recouvrent des volumes souvent importants. En choisissant des tons sombres, leur masse s'atténue. Cela est d'autant plus vrai lorsqu'une même couleur est apposée sur l'ensemble des façades et de la toiture. En ce sens on privilégiera une pose verticale.
- Les finitions brillantes seront exclues pour éviter de trancher trop fortement dans le paysage.

Le bois :

- son utilisation pour les bâtiments agricoles assure une enveloppe saine et un certain confort pour les animaux.
- en bardage, il permet de jouer avec les teintes par le choix des essences et aussi avec le sens et le mode de pose (à clin, à claire-voie, à la suédoise...)

En toiture :

- on privilégiera des tôles en bac acier imitation zinc à joints debout ou des plaques ondulées en fibres ciment teinté gris ardoise.



DOCUMENT RÉALISÉ PAR LE C.A.U.E. DE LA SEINE-MARITIME.

L'ensemble des fiches-conseils, destinées aux propriétaires, maîtres d'œuvre et artisans, est téléchargeable sur le site www.caue76.org.
Janvier 2017

Palette indicative pour façades, grandes surfaces (enduits, bardages, vêtements...)
- Références NCS -



Palette indicative de matériaux nobles pour façades, essentage, soubassement, encadrements...

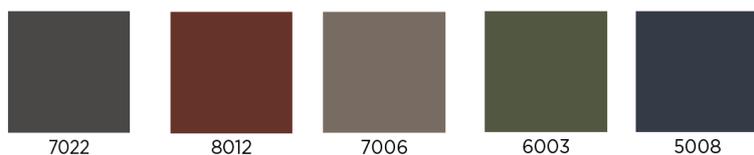


Palette indicative pour éléments ponctuels (portes, fenêtres, volets, ferronneries...)
- Références RAL -



Attention aux variations de la teinte dues à l'impression sur papier

Palette supplémentaire pour petites surfaces (bardages, vêtements...)
Palette indicative pour les bardages métalliques des bâtiments d'activités
- Références RAL -



DOCUMENT RÉALISÉ PAR LE C.A.U.E. DE LA SEINE-MARITIME.

L'ensemble des fiches-conseils, destinées aux propriétaires, maîtres d'œuvre et artisans, est téléchargeable sur le site www.caue76.org.
Janvier 2017

LEXIQUE

Chaux aérienne : liant obtenu à partir de calcaire pur ; il durcit à l'air. La chaux garde une plasticité qui en fait le liant le mieux adapté aux édifices dont les maçonneries doivent conserver une certaine souplesse et laisse « respirer » les matériaux.

Chaux hydraulique : obtenue à partir de pierre calcaire et d'argile (20 % au moins), elle durcit sous l'eau.

Ciment : liant hydraulique récent (début XX^e siècle) entrant dans la composition des mortiers. À éviter dans les maçonneries anciennes, car il est trop dur et imperméable à l'eau.

Efflorescences : séchage et cristallisation de sels minéraux dissous dans l'eau contenue dans la maçonnerie, en surface d'un parement de brique ou pierre.

Enduit : mortier utilisé pour couvrir une maçonnerie intérieure ou extérieure. Rôle important dans l'aspect de l'édifice et fonction protectrice des parements. Principaux types d'enduits : lissé (dos de la truelle), gratté (tranchant de la truelle), taloché (à la taloche).

Essentage : recouvrement d'une paroi verticale par un matériau de couverture (bardeaux de bois, ardoises, tuiles plates).

Microporeux : se dit des peintures ou produits du commerce censés laisser respirer les matériaux sur lesquels ils sont appliqués, tout en étant imperméables à l'eau. Seules les peintures composées d'eau et de pigments naturels sont réellement microporeuses et recommandables pour les édifices anciens.

Modénature : ensemble des éléments de décor d'une façade (encadrement de baie, corniche, bandeau...).

Mortier : mélange d'eau, d'agrégats (sables, gravillons...) et de liant (chaux, ciment). Par son adhérence, il assure la cohésion des éléments de pierre. Par sa plasticité, il permet que les charges soient mieux réparties. D'où l'importance de privilégier l'utilisation d'un liant à base de chaux, moins dure que le ciment. Contrairement au mortier à la chaux grasse (ou chaux aérienne), le mortier à la chaux hydraulique a du retrait, il a tendance à faïencer et laisser entrer l'eau, favorisant les condensations, le gel.

Parement : face visible d'un mur plus ou moins ouvragé.

Peinture minérale : peinture non filmogène, microporeuse, qui se lie complètement à son support, comme celle à base de chaux aérienne par exemple.

Restauration : à la différence du ravalement, la restauration fait référence à un état d'origine prouvé ou supposé. Peut concerner l'ensemble de l'édifice, ou seulement certaines parties : toiture, façades, sculptures, vitraux...

Source : DRAC de Basse-Normandie, services territoriaux de l'architecture et du patrimoine du Calvados, de la Manche et de l'Orne

DOCUMENT RÉALISÉ PAR LE C.A.U.E. DE LA SEINE-MARITIME.

L'ensemble des fiches-conseils, destinées aux propriétaires, maîtres d'œuvre et artisans, est téléchargeable sur le site www.caue76.org. Janvier 2017
