DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

COMMUNE DE

SAINT JEAN DE FOLLEVILLE

ELABORATION DU P.L.U.

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 12 mai 2015
suite à mise en compatibilité du PLU approuvé le 18/12/2008

SO.R.E.P.A.
99, rue de Vaugirard – 75006 – Paris
e-mail : sorepa@verdi-ingenierie.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ---------- 2
ARTICLE 1 -CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN---------- 3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS---- 3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES---------- 6
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES---------- 9

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES ET SPECIFIQUES ---------- 10

SOUS TITRE 1 – LES ZONES URBAINES MIXTES---------- 11
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC---------- 12
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD---------- 18
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH---------- 24

SOUS TITRE 2 – LES ZONES URBAINES SPECIFIQUES---------- 30
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE---------- 31
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI---------- 39

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER---------- 45

SOUS TITRE 1 – LES ZONES A URBANISER MIXTES---------- 47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC ---------- 48

SOUS TITRE2 – LES ZONES A URBANISER SPECIFIQUES---------- 54
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI ---------- 55
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE---------- 62
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA ---------- 69

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE ---------- 71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A---------- 72

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ---------- 77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N---------- 78

TITRE VI - ANNEXES ----------
LISTE DES ESSENCES LOCALES
ASPECTS REGLEMENTAIRE – ILLUSTRATIONS

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme :

- Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes.

- Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9. [1]

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à **l'ensemble du territoire communal de Saint Jean de Folleville.**

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Règles générales de l'urbanisme fixées

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.
Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme.

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme

1°) Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

1-1 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- s'il est de nature **à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, **à compromettre la**

[1] Les articles du Code de l'Urbanisme auxquels il est fait référence figurent en annexe, dans leur version à la date d'approbation du PLU

conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

1-2 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient **pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés,** et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales **si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1-3 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature **à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement**.

2°) Aspect des constructions et nuisances

2-1 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature **à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**
- s'il est susceptible, en raison de sa localisation ; **d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.**

3°) Par les articles du Code de l'Urbanisme qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux, constructions ou installations :

3-1 Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- l'exécution de travaux publics dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités
- soit l'exécution du futur plan

3-2 Intégrant des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

3-3 Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté

3-4 Tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis à compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision.

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement.

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

III – Complètent les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du PLU, celles résultant :

- D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public.

V- S'ajoutent aux dispositions du P.L.U les prescriptions nationales ou particulières en matière d'aménagement et d'urbanisme ayant pour origine:

- Le S.C.O.T. (en cours d'élaboration)
- La Directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Seine (juillet 2006)
- La loi sur le bruit (Loi 92-1444 du 31 décembre 1992)
- La loi sur l'air (Loi 96-1236 du 30 décembre 1996)
- La loi paysages (Loi 93-24 du 8 janvier 1993)
- Les sites archéologiques (Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme)
- La loi sur l'eau (Loi 92-3 du 3 janvier 1992 et loi du 30 décembre 2006)
- La loi sur l'élimination des déchets (Loi 92-646 du 13 juillet 1992).
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU) (Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000)
- La loi Urbanisme et Habitat (Loi n°2003-590 du 3 juillet 2003)
- La loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL) (Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006)....

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - Dispositions du P.L.U.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Les **zones urbaines « U »,** correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

Les zones U mixtes :

La zone UC : Il s'agit du centre-bourg. Zone à vocation mixte d'habitat, et commerces, services et activités qui en sont le complément normal.

La zone UD Ce sont les zones d'habitat périphériques denses à vocation principale d'habitat.

La zone UH : Ce sont les zones d'habitat périphériques peu dense, sous forme de hameau et à vocation principale d'habitat.

Les zones U spécifiques :

La zone UE a vocation principale d'activités industrielles et de services aux industries ou d'entrepôts à effectifs sédentaires limités et pouvant générer des risques.

La zone UI a vocation principale d'activités industrielles pouvant générer des risques.

Les **zones à urbaniser « AU »,** correspondent aux espaces naturels réservés pour les extensions futures de l'urbanisation :

La zone AU mixte : référencée au plan par l'indice AU. Cette zone est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future sous forme d'opérations d'aménagement à vocation principal d'habitat.

Les zones AU spécifiques : référencée au plan par les indices AUA / AUE / AUI. Ces zones sont destinées à l'urbanisation future à vocation d'activités économiques.

Les **zones agricoles « A »**, correspondent aux espaces réservés pour l'activité agricole :

La zone A : référencée au plan par l'indice A, équipée ou non, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend un secteur Ab où les nouvelles constructions sont privilégiées.

Les **zones naturelles « N »**, correspondent aux espaces naturels à protéger et à conserver en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son

intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Elle comprend les secteurs suivants :

La zone N : référencée au plan par l'indice N, est une zone naturelle d'intérêt écologique, paysagère de protection stricte.

Le secteur Nh : référencée au plan par l'indice Nh, est zone naturelle d'intérêt écologique, paysagère englobant hameaux et/ou habitat isolé.

Le secteur Nf : référencée au plan par l'indice Nf, est zone naturelle avec une activité isolée de récupération de ferrailles.

L'indice « r »
En zone de protection du captage d'eau potable de Radicatel, un indice r dans le secteur Nh où il existe des constructions, permet de faire référence à l'application de la réglementation particulière de protection.

Aux abords des RD81 et RD982, l'article L111-1-4 C.U. s'applique :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :
- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures tourières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseau d'intérêt public,*
- *à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

Les documents graphiques font en outre apparaître lorsqu'ils existent :

- Les servitudes,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés", et sont repérés sur le plan suivant la légende.
- Les bâtiments à protéger,
- Les cheminements piétonniers,
- Les terrains cultivés,
- Le droit de préemption urbain.
- Les emprises réservées,

au titre du code de l'Urbanisme.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, IV et V du présent règlement.
Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles composé de quatorze articles :

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.
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 et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger
Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13) peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES ET SPECIFIQUES

SOUS-TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES MIXTES

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone

La zone **UC** correspond à une zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat, d'équipement et d'activités d'accompagnement.

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, hôtelière, d'entrepôt ...), sauf celles prévues à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les installations et travaux suivant :
  - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
  - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres
  - Les aménagements mentionnés aux a,b,c et d de l'article R146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L.146-6.

  à l'exception des aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public et exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes.
- Toutes constructions dans les secteurs de présomption de cavités souterraines et dans les secteurs de ruissellements référencés comme tels au plan de zonage, sauf celles prévues à l'article 2.

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'activité quel que soit le régime auquel elles sont soumises sous réserve qu'elles soient régulièrement exploitées conformément à la loi du 19 juillet 1976, que toutes dispositions soient prises pour la protection de la nature et de l'environnement, la santé, la sécurité et la salubrité publique ainsi que la conservation des sites et des monuments et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Concernant les bâtiments architecturaux remarquables repérés au plan de zonage :

- Sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition est soumise à autorisation et uniquement autorisée pour les bâtiments menaçant ruine.
- Est autorisée la reconstruction des bâtiments à l'identique si ils ont été détruits à la suite d'un sinistre à condition que celui-ci n'ait pas été provoqué par des inondations ou des ruissellements d'eaux pluviales, et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un affaissement ou à un effondrement du sol.

Dans les secteurs de présomption de cavités souterraines et dans les secteurs de ruissellements référencés comme tels au plan de zonage:

- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aggravent le risque de ruissellement.

ARTICLE UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Desserte :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Les voies en impasse ne pourront excéder 100m de longueur.

Les nouveaux accès sur la RD 982 et la RD81 sont interdits.

Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules en sortant des propriétés. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telles façon qu'il soit réservé une aire sensiblement horizontale de 3m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant à proximité (axes de thalweg naturels et artificiels sur des voiries de toutes sortes, parcelles voisines, eaux de toitures, etc.) ne puissent les inonder.

ARTICLE UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

En l'absence de réseau et uniquement dans le cas d'une habitation isolée, ou bien d'une opération groupée de moins de 10 lots ou logements, l'assainissement au niveau de l'opération est autorisé et de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fond, le ruissellement des eaux pluviales généré par son projet.
Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...).
Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

4.4 Réseaux divers

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements seront exigés souterrains.

ARTICLE UC 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimum par rapport à la limite d'emprise publique de 5 mètres.

Pour les voies classées à grande circulation, ce recul est porté à 30 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publiques peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul de 3 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ces cas, la construction devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE UC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative sans condition de hauteur minimale.

Toutes ces règles sont valables après division.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - L'emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE UC 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créée par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

Les matériaux se rapprocheront de ceux utilisés pour le bâti traditionnel local ou régional.

Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.

Pour les constructions neuves supérieures à 20m², les toitures doivent être à deux pentes minimum avec une pente minimale de 30°.
Les toitures seront de ton ardoise ou tuile vieillie.

Sont interdits :

- l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre
- les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'emploi de tous matériaux ondulés métalliques ou plastiques et de tous matériaux brillants ou de couleur vive.
- L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,30m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,50m.
Dans le cas de clôture de haie vive doublée d'un grillage, celui-ci doit être situé du côté de l'espace privatif.

Pour les haies, les espèces d'essence locale sont obligatoires *(se référer à la liste annexée au présent règlement).*

Les portails devront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'emprise publique et s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement d'au moins 25m² (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements : 2 places par logement.
- pour les bureaux : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle avec un minimum de 3 places
- pour les commerces : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle avec un minimum de 3 places
- pour les activités industrielles et artisanales : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle avec un minimum de 3 places

ARTICLE UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement, devront être traités en espace vert et ne pourront être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Obligation de planter :
Les plantations doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes d'espèces d'essence locale.

Les constructions doivent s'accompagner d'un arbre par fraction de 400 m² de parcelle.

Les clôtures de haies vives devront être composées d'essences locales reconnues comme telles.

ARTICLE UC 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère et vocation de la zone

La zone **UD** correspond à une zone urbaine dense à vocation principale d'habitat, d'équipement et d'activités d'accompagnement.

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, hôtelière, d'entrepôt ...), sauf celles prévues à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations et travaux suivants :
  - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
  - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres
    Les aménagements mentionnés aux a,b,c et d de l'article R146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L.146-6.

  à l'exception des aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public et exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales.

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes.
- Toutes constructions dans les secteurs de présomption de cavités souterraines et dans les secteurs de ruissellements référencés comme tels au plan de zonage, sauf celles prévues à l'article 2.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'activité et les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises sous réserve qu'elles soient régulièrement exploitées conformément à la loi du 19 juillet 1976, que toutes dispositions soient prises pour la protection de la nature et de l'environnement, la santé, la sécurité et la salubrité publique ainsi que la conservation des sites et des monuments et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la

poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- Les constructions liées aux postes de distribution de carburants et ateliers de réparation de véhicules existants à la date d'approbation du PLU à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
- Est autorisée la reconstruction des bâtiments à l'identique s'ils ont été détruits à la suite d'un sinistre à condition que celui-ci n'ait pas été provoqué par des inondations ou des ruissellements d'eaux pluviales, et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un affaissement ou à un effondrement du sol ou de falaise.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans une bande de 100m comptée à partir du bord de la route départementale n° 982, doivent respecter les normes d'isolation acoustique définies en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.

Dans les secteurs de présomption de cavités souterraines et dans les secteurs de ruissellements référencés comme tels au plan de zonage:

. Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.

. La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aggravent le risque de ruissellement.

ARTICLE UD 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Desserte :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Les voies en impasse ne pourront excéder 100m de longueur.

Les nouveaux accès sur la RD 982 sont interdits.

Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules en sortant des propriétés. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telles façon qu'il soit réservé une aire sensiblement horizontale de 3m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant à proximité (axes de thalweg naturels et artificiels

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ces cas, la construction devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE UD 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative sans condition de hauteur minimale.

Toutes ces règles sont valables après division.

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - L'emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE UD 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UD 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créée par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

Les matériaux se rapprocheront de ceux utilisés pour le bâti traditionnel local ou régional.

Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.

sur des voiries de toutes sortes, parcelles voisines, eaux de toitures, etc.) ne puissent les inonder.

ARTICLE UD 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
En l'absence de réseau et uniquement dans le cas d'une habitation isolée, ou bien d'une opération groupée de moins de 10 lots ou logements, l'assainissement au niveau de l'opération est autorisé et de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fond, le ruissellement des eaux pluviales généré par son projet.
Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...).
Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

4.4 Réseaux divers

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements seront exigés souterrains.

ARTICLE UD 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un minimum parcellaire de 1500m² est exigé.

ARTICLE UD 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimum par rapport à la limite d'emprise publique :

. de 5m, dans l'ensemble de la zone hormis les mentions suivantes,
. de 3m dans la rue des Sources,
. de 30m des voies classées à grande circulation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publiques peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul de 3m.

Pour les constructions neuves supérieures à 20m², les toitures doivent être à deux pentes minimum avec une pente minimale de 30°.
Les toitures seront de ton ardoise ou tuile vieillie.

Sont interdits :
- l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre
- les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'emploi de tous matériaux ondulés métalliques ou plastiques et de tous matériaux brillants ou de couleur vive.
- L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,30m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,50m.
Dans le cas de clôture de haie vive doublée d'un grillage, celui-ci doit être situé du côté de l'espace privatif.

Pour les haies, les espèces d'essence locale sont obligatoires *(se référer à la liste annexée au présent règlement).*

Les portails devront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'emprise publique et s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UD 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement d'au moins 25m² (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- pour les logements : 2 places par logement.
- pour les bureaux : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle avec un minimum de 3 places
- pour les commerces : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle avec un minimum de 3 places
- pour les activités industrielles et artisanales : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle avec un minimum de 3 places

ARTICLE UD 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement, devront être traités en espace vert et ne pourront être occupés par des dépôts même à titre provisoire

Obligation de planter :
Les plantations doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes d'espèces d'essence locale.

Les constructions doivent s'accompagner d'un arbre par fraction de 400 m² de parcelle.

Les clôtures de haies vives devront être composées d'essences locales reconnues comme telles.

ARTICLE UD 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère et vocation de la zone

La zone **UH** correspond à une zone urbaine de hameau à vocation principale d'habitat.

ARTICLE UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, hôtelière, d'entrepôt ...), sauf celles prévues à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations et travaux suivants :
  - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
  - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres
  - Les aménagements mentionnés aux a,b,c et d de l'article R146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L.146-6.

à l'exception des aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public et exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales.

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes.
- Toutes constructions dans les secteurs de présomption de cavités souterraines et dans les secteurs de ruissellements référencés comme tels au plan de zonage, sauf celles prévues à l'article 2.

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'activité et les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises sous réserve qu'elles soient régulièrement exploitées conformément à la loi du 19 juillet 1976, que toutes dispositions soient prises pour la protection de la nature et de l'environnement, la santé, la sécurité et la salubrité publique ainsi que la conservation des sites et des monuments et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- Est autorisée la reconstruction des bâtiments à l'identique si ils ont été détruits à la suite d'un sinistre à condition que celui-ci n'ait pas été provoqué par des inondations ou des ruissellements d'eaux pluviales, et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un affaissement ou à un effondrement du sol.

Dans les secteurs de présomption de cavités souterraines et dans les secteurs de ruissellements référencés comme tels au plan de zonage :
- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aggravent le risque de ruissellement.

ARTICLE UH 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Desserte :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Les voies en impasse ne pourront excéder 100m de longueur.

Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules en sortant des propriétés. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telles façon qu'il soit réservé une aire sensiblement horizontale de 3m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant à proximité (axes de thalweg naturels et artificiels sur des voiries de toutes sortes, parcelles voisines, eaux de toitures, etc.) ne puissent les inonder.

ARTICLE UH 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

En l'absence de réseau et uniquement dans le cas d'une habitation isolée, ou bien d'une opération groupée de moins de 10 lots ou logements, l'assainissement au niveau de l'opération est autorisé et de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fond, le ruissellement des eaux pluviales généré par son projet.

Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...).
Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

4.4 Réseaux divers

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements seront exigés souterrains.

ARTICLE UH 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un minimum parcellaire de 1500m² est exigé.

ARTICLE UH 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimum par rapport à la limite d'emprise publique de 8m.

Pour les voies classées à grande circulation, ce recul est porté à 30 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publiques peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul de 3m.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ces cas, la construction devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE UH 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 5m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative sans condition de hauteur minimale.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE UH 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 - L'emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE UH 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UH 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créée par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

Les matériaux se rapprocheront de ceux utilisés pour le bâti traditionnel local ou régional.

Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.

Pour les constructions neuves supérieures à 20m², les toitures doivent être à deux pentes minimum avec une pente minimale de 30°.
Les toitures seront de ton ardoise ou tuile vieillie.

Sont interdits :

- l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre
- les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'emploi de tous matériaux ondulés métalliques ou plastiques et de tous matériaux brillants ou de couleur vive.

- L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,30m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,50m.
Dans le cas de clôture de haie vive doublée d'un grillage, celui-ci doit être situé du côté de l'espace privatif.

Pour les haies, les espèces d'essence locale sont obligatoires *(se référer à la liste annexée au présent règlement).*
Les portails devront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'emprise publique et s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UH 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement d'au moins 25m² (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- pour les logements : 2 places par logement.
- pour les bureaux : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle avec un minimum de 3 places
- pour les commerces : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle avec un minimum de 3 places
- pour les activités industrielles et artisanales : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle avec un minimum de 3 place

ARTICLE UH 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement, devront être traités en espace vert et ne pourront être occupés par des dépôts même à titre provisoire

Obligation de planter :
Les plantations doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes d'espèces d'essence locale.

Les constructions doivent s'accompagner d'un arbre par fraction de 400 m² de parcelle.

Les clôtures de haies vives devront être composées d'essences locales reconnues comme telles.

ARTICLE UH 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,10.

SOUS-TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPECIFIQUES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone

La zone **UE** a vocation principale d'activités industrielles et de services aux industries ou d'entrepôts à effectifs sédentaires limités et pouvant générer des risques.

Elle comprend un secteur **UE1** à vocation principale d'activités artisanales ou industrielles pouvant générer des risques limités.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception que celles autorisées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Toutes constructions et installations dans les zones rapprochées Z1 et zones éloignées Z2 du périmètre de protection SEVESO, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Toutes constructions dans les secteurs de présomption de cavités souterraines et dans les secteurs de ruissellements référencés comme tels au plan de zonage, sauf celles prévues à l'article 2.

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

2.1. Peuvent être autorisés dans la zone UE en dehors de son secteur UE1 :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ou d'entrepôts pouvant générer des risques à condition que :
  - -cet usage soit compatible avec les activités et constructions existantes dans le voisinage,
  - -les périmètres d'isolement ne s'étendent pas sur les zones et secteurs de zones classés AUA, UD, UH, N, NH, NHr et sur la rive gauche de la Seine.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises (gardiennage, surveillance…).
- Les constructions à usage de bureaux lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour l'exercice des activités admises.
- Les constructions à usage de services lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprise, lavage de citerne…).
- Les modifications, les extensions mesurées des constructions existantes sans création de logements supplémentaires.
- La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sans création de logement supplémentaire.

- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.
- Les équipements publics d'infrastructure et les équipements portuaires.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
  Les affouillements et exhaussements du sol à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
- Les dépôts liés aux activités admises.

Sous réserve que :

- Les constructions à usage d'habitation situées dans une bande 100m comptée à partir du bord de la route départementale n°982 et délimitée au plan de zonage respectent les normes d'isolation acoustique définies en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.
- Les activités exercées n'entraînent pas la présence simultanée de plus de 20 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière. Un dépassement mesuré de cette densité pourra être autorisé pour les installations classées à condition que soient réalisés des dispositifs de protection additionnels particulièrement adaptés aux risques et à l'effectif en présence et garantissant la sécurité des personnes et des biens. En tout état de cause cette densité ne pourra pas excéder 25 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière.
- les installations et constructions nécessaires à la préservation et à la sécurité des personnes ou des biens contre les risques d'inondations soient au niveau minimum de 5 mètres NGF.
- Les remblais permettent le libre écoulement des eaux de surface dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau).
- Le lit des rivières de la Bruisseresse, de Tancarville et de Radicatel et les berges sur au moins 10 mètres de part et d'autre de celles-ci ne fassent l'objet d'aucun aménagement excepté les accès pour les riverains et le passage de canalisations souterraines.

2.2 Peuvent être autorisés dans le secteur UE1:

- Toutes constructions à usage de :
  . activités artisanales ou industrielles,
  . services pour le personnel ou liés aux activités autorisées, la défense incendie et l'accueil des activités de transit liés aux activités admises dans la zone,
  . stockage de matériaux lié aux activités autorisées.
- L'extension des ICPE existantes.
- Les constructions à usage de bureaux lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour les activités admises.
- Le logement des personnes dont la présence continuelle est nécessaire à proximité des installations admises.
- La reconstruction sur place d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les dépôts liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à un projet paysager, à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

2.2. Seules sont admises dans la zone rapprochée Z1 du périmètre de protection SEVESO identifiée aux documents graphiques :

• Les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les extensions des activités existantes à usage industriel ou artisanal permettant d'améliorer les conditions de fonctionnement de l'entreprise.
- L'implantation d'activités ou d'industries, y compris les entrepôts, connexes à l'activité engendrant le risque, ou mettant en oeuvre des produits ou des procédés de nature voisine.
- Les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.
- Les locaux pour les personnes dont la présence continuelle est strictement nécessaire à proximité des industries ou des installations existantes.
- Les extensions des ERP existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant.

• A condition :

- que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans les zones UE/UI/AUE/AUI,
- et que l'augmentation du personnel soumis au risque soit nulle.

2.3. Seules sont admises dans la zone éloignée Z2 du périmètre de protection SEVESO identifiée aux documents graphiques :

• Les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage industriel, artisanal, y compris les entrepôts et les extensions des activités existantes.
- Les nouvelles constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.
- La construction ou l'installation de locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers, strictement nécessaires auprès des industries ou installation existantes (gardiennage).
- Les extensions mesurées des habitations, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou de confort de leurs occupants et l'accroissement de la famille.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage.
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par ceux-ci.

• A condition :

- que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans la zone UE/UI/AUE/AUI
- que l'augmentation du personnel ou des habitants soumis au risque soit limitée.

2.4 Dans les secteurs de présomption de cavités souterraines et dans les secteurs de ruissellements référencés comme tels au plan de zonage:

. Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.

. La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aggravent pas le risque de ruissellement.

ARTICLE UE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

Dans la zone UE et son secteur UE1

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès doivent être compatibles avec les objectifs d'aménagement de la zone.

Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur l'axe de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque peut être interdit.

Dans la zone UE en dehors de son secteur UE1

Toute entrée charretière sur la RD 982 est interdite.
La desserte de la zone depuis la RD 982 ne se fera que par deux accès : la route industrialo-portuaire et un autre accès.
L'usage des voies internes à la zone ne devra pas servir au transit général extérieur.

Desserte :

Dans la zone UE et son secteur UE1

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la circulation des véhicules lourds et à la desserte des constructions ou installations à usage industriel.

ARTICLE UE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement eaux usées

Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées :
- soit en réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur,

- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation.

4-2. Assainissement eaux pluviales

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

Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces non naturelles (toitures, chaussées, parkings...) ou sur des surfaces naturelles susceptibles de les charger en polluant (engrais, pesticides...) seront rejetées :

- soit au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement, éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation

4-4 Electricité, téléphone, télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE UE 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UE et son secteur UE1

- Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul par rapport à l'axe de la R.D. 982 :

. soit de 5 mètres minimum pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.

. soit de 75 mètres minimum pour les autres constructions autorisées que celles listées au paragraphe précédent.

- Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées d'au moins 10m.

Pour les constructions de faibles dimensions tels que guérites et bureaux contrôlant les entrées ainsi que pour les logements de gardien et sous réserve de présenter un aspect architectural de qualité., ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, le recul pourra être réduit à 3 mètres.

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension, le changement de destination et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ces cas, la construction devra être édifiée avec un recul au minimum identique à celui du bâtiment.

Toutes ces règles sont valables après division.

Dans la zone UE en dehors de son secteur UE1

- Aucun aménagement et implantation ne sont autorisés dans les bandes d'au moins 10m de part et d'autre du lit des rivières de la Bruisseresse, Tancarville et de Radicatel excepté les accès pour les riverains et le passage de canalisations souterraines.

ARTICLE UE 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m des limites séparatives

Par rapport aux limites de la zone, qui ne coïncident pas avec une voie, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m.

Par rapport aux autres limites séparatives les constructions doivent observer un recul par rapport à celles-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5m.

Toutes ces règles sont valables après division.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - L'emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Cette règle est valable après division.

ARTICLE UE 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction ; elle est mesurée à partir du terrain aménagé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans la zone UE en dehors de son secteur UE1

Cette hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les bureaux, les habitations et les services, ne peut excéder : 12m.

Dans le secteur UE1

Cette hauteur ne doit pas excéder 8m.

ARTICLE UE 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Toutes les constructions, les clôtures et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et des constructions avoisinantes.

ARTICLE UE 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

L'entreprise doit prévoir des aires de stationnement « poids lourds » suffisantes pour que ses véhicules n'aient pas à stationner sur les voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assurée en nombre suffisant en dehors des voies publiques et sur la parcelle utilisée, ce nombre ne pouvant être inférieur à 1 place de parking (d'au moins 25 m² y compris les accès) pour deux emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions.

Un espace libre correspondant à 1 place de stationnement pour deux emplois devra de plus être réservée sur la parcelle.

Cette règle pourra être adaptée en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires.

ARTICLE UE 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Chaque industriel est tenu à l'intérieur de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés dont la superficie ne peut être inférieure aux pourcentages cumulés, ci-après, de la superficie totale des terrains sus-visés :

- au dessous de 1 hectare : 10%

- de 1 à 5 hectares : 8%
- de 6 à 10 hectares : 7%
- de 11 à 20 hectares : 6%
- au dessus de 20 hectares : 5%

Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales forestières appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs…).

Une bande continue, de 10m de large, boisée d'arbres de haut jet d'essences locales, doit être réalisée en bordure de Seine, ou derrière les quais quand techniquement elle n'est pas réalisable.

ARTICLE UE 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Dans la zone UE et en dehors de son secteur UE1

Non réglementé.

Dans le secteur UE1

Le COS est fixé à 0,30

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère et vocation de la zone

La zone UI a vocation principale d'activités industrielles pouvant générer des risques.

ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception que celles autorisées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Toutes constructions et installations dans les zones rapprochées Z1 et zones éloignées Z2 du périmètre de protection SEVESO, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

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

2.1 Peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations à usage industriel pouvant générer des risques à condition que :
  - cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage
  - les périmètres d'isolement découlant des risques ne s'étendent pas sur les zones et secteurs de zones classés AUA, UD, UH, N, NH, NHr et sur la rive gauche de la Seine.

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de bureaux lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises (gardiennage, surveillance...).
- Les modifications, les extensions mesurées des constructions existantes sans création de logement supplémentaire.
- La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sans création de logement supplémentaire.
- Les constructions annexes aux logements existants : garage, abri de jardin...
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.
- Les équipements publics d'infrastructure et les équipements portuaires.
- Les clôtures.

- Les démolitions.
  Les affouillements et exhaussements du sol à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
- Les dépôts liés aux activités admises.

Sous réserve que :

- Les constructions à usage d'habitation situées dans une bande 100m comptée à partir du bord de la route départementale n°982 et délimitée au plan de zonage respectent les normes d'isolation acoustique définies en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.
- Les installations et constructions nécessaires à la préservation et à la sécurité des personnes ou des biens contre les risques d'inondations soient au niveau minimum de 5 mètres NGF.
- Les remblais permettent le libre écoulement des eaux de surface dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau).
- Le lit des rivières de la Bruisseresse, de Tancarville et de Radicatel et les berges sur au moins 10 mètres de part et d'autre de celles-ci ne fassent l'objet d'aucun aménagement excepté les accès pour les riverains et le passage de canalisations souterraines.

2.2. Seules sont admises dans la zone rapprochée Z1 du périmètre de protection SEVESO identifiée aux documents graphiques :

• Les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les extensions des activités existantes à usage industriel ou artisanal permettant d'améliorer les conditions de fonctionnement de l'entreprise.
- L'implantation d'activités ou d'industries, y compris les entrepôts, connexes à l'activité engendrant le risque, ou mettant en oeuvre des produits ou des procédés de nature voisine.
- Les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.
- Les locaux pour les personnes dont la présence continuelle est strictement nécessaire à proximité des industries ou des installations existantes.
- Les extensions des ERP existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant.

• A condition :

- que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans les zones UE/UI/AUE/AUI,
- et que l'augmentation du personnel soumis au risque soit nulle.

2.3. Seules sont admises dans la zone éloignée Z2 du périmètre de protection SEVESO identifiée aux documents graphiques :

• Les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage industriel, artisanal, y compris les entrepôts et les extensions des activités existantes.
- Les nouvelles constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.
- La construction ou l'installation de locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers, strictement nécessaires auprès des industries ou installation existantes (gardiennage).

- Les extensions mesurées des habitations, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou de confort de leurs occupants et l'accroissement de la famille.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage.
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par ceux-ci.

- A condition :
- que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans la zone UE/UI/AUE/AUI,
- et que l'augmentation du personnel ou des habitants soumis au risque soit limitée

ARTICLE UI 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès doivent être compatibles avec les objectifs d'aménagement de la zone.

Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur l'axe de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque peut être interdit.
Toute entrée charretière sur la RD 982 est interdite.

La desserte de la zone depuis la RD 982 ne se fera que par deux accès : la route industrialo-portuaire et un autre accès.
L'usage des voies internes à la zone ne devra pas servir au transit général extérieur.

Desserte :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la circulation des véhicules lourds et à la desserte des constructions ou installations à usage industriel.

ARTICLE UI 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement eaux usées

Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées :

- soit en réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation

4-2. Assainissement eaux pluviales

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

Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces non naturelles (toitures, chaussées, parkings...) ou sur des surfaces naturelles susceptibles de les charger en polluant (engrais, pesticides...) seront rejetées :

- soit au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement, éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation

4-4 Electricité, téléphone, télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE UI 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE UI 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul par rapport à l'axe de la R.D. 982 :

. soit de 5 mètres minimum pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.

. soit de 75 mètres minimum pour les autres constructions autorisées que celles listées au paragraphe précédent.

- Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées d'au moins 10m.

Pour les constructions de faibles dimensions tels que guérites et bureaux contrôlant les entrées ainsi que pour les logements de gardien et sous réserve de présenter un aspect architectural de qualité., ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, le recul pourra être réduit à 3 mètres.

- Aucun aménagement et implantation ne sont autorisés dans les bandes d'au moins 10m de part et d'autre du lit des rivières de la Bruisseresse, Tancarville et de Radicatel excepté les accès pour les riverains et le passage de canalisations souterraines.

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension, le changement de destination et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ces cas, la construction devra être édifiée avec un recul au minimum identique à celui du bâtiment.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE UI 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m des limites séparatives

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE UI 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UI 9 - L'emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE UI 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction ; elle est mesurée à partir du terrain aménagé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les bureaux, les habitations et les services, ne peut excéder : 18m.

ARTICLE UI 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Toutes les constructions, les clôtures et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et

matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et des constructions avoisinantes.

ARTICLE UI 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

L'entreprise doit prévoir des aires de stationnement « poids lourds » suffisantes pour que ses véhicules n'aient pas à stationner sur les voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assurée en nombre suffisant en dehors des voies publiques et sur la parcelle utilisée, ce nombre ne pouvant être inférieur à 1 place de parking (d'au moins 25 m² y compris les accès) pour deux emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions.

Un espace libre correspondant à 1 place de stationnement pour deux emplois devra de plus être réservée sur la parcelle.

Cette règle pourra être adaptée en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires.

ARTICLE UI 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Chaque industriel est tenu à l'intérieur de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés dont la superficie ne peut être inférieure aux pourcentages cumulés, ci-après, de la superficie totale des terrains sus-visés :

- au dessous de 1 hectare : 10%
- de 1 à 5 hectares : 8%
- de 6 à 10 hectares : 7%
- de 11 à 20 hectares : 6%
- au dessus de 20 hectares : 5%

Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales forestières appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

Une bande continue, de 10m de large, boisée d'arbres de haut jet d'essences locales, doit être réalisée en bordure de Seine, ou derrière les quais quand techniquement elle n'est pas réalisable.

ARTICLE UI 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère et vocation de la zone AU

La zone **AU** est une zone proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation.

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une opération d'ensemble de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires et l'adaptation du parcellaire.

En conséquence, tout projet qui ne justifiera pas d'une intégration cohérente dans une organisation d'ensemble de la zone sera interdit.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Les zones mixtes

AUC
Cette zone est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension de la commune sous la forme d'opération d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissement, groupes d'habitation par exemple).

Elle comprend un secteur AUC1 réservé aux équipements publics.

- Les zones spécifiques

AUE, AUI, AUA
Ces zones sont destinées à l'urbanisation future en permettant l'extension des zones urbaines sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation d'activités économiques et d'équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.

La zone AUI a vocation principale d'activités industrielles pouvant générer des risques.

La zone AUE a vocation principale d'activités industrielles et de services aux industries ou d'entrepôts à effectifs sédentaires limités et pouvant générer des risques.

La zone AUA a vocation principale d'activités non nuisantes et ne générant pas de risques hormis dans le secteur AUA1 où le risque peut exister si il est contenu à la parcelle.

SOUS-TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES MIXTES

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE AUC

Caractère et vocation de la zone

La zone **AUC** est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction à vocation principale d'habitat compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Les projets devront justifier de la prise en compte des exigences de développement durable et des préoccupations de qualités environnementales (telles que des mesures liées aux économies d'énergies, la gestion des eaux pluviales à la parcelle où à l'échelle de l'opération...).

Le secteur **AUC1** est réservé aux équipements publics.

ARTICLE AUC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, hôtelière, d'entrepôt...) sauf celles prévues à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations et travaux suivants :
    - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
    - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme,
    - Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres,
    - Les aménagements mentionnés aux a,b,c et d de l'article R146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L.146-6,

  à l'exception des aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public et exhaussements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales.

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes.

- Toutes constructions dans les secteurs de présomption de cavités souterraines référencés comme tels au plan de zonage, sauf celles prévues à l'article 2.
- Toutes constructions dans le secteur AUC1, sauf celles prévues à l'article 2.

ARTICLE AUC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés sous conditions :

Dans la zone AUC

- Les constructions à usage d'activité quel que soit le régime auquel elles sont soumises sous réserve qu'elles soient régulièrement exploitées conformément à la loi du 19 juillet 1976, que toutes dispositions soient prises pour la protection de la nature et de l'environnement, la santé, la sécurité et la salubrité publique ainsi que la conservation des sites et des monuments et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- Est autorisée la reconstruction des bâtiments à l'identique si ils ont été détruits à la suite d'un sinistre à condition que celui-ci n'ait pas été provoqué par des inondations ou des ruissellements d'eaux pluviales, et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un affaissement ou à un effondrement du sol.

Toute opération de construction sous réserve que l'occupation du sol doit être en cohérence avec le schéma d'orientation spécifique de la zone afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants.

Dans le secteur AUC1, sont uniquement admises les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.

Dans les secteurs de présomption de cavités souterraines référencés comme tels au plan de zonage:
- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve de ne pas aggraver leur exposition au risque.

ARTICLE AUC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Desserte :
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Les voies en impasse ne pourront excéder 100m de longueur.

Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire sensiblement horizontale de 3m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

ARTICLE AUC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement eaux usées

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

4-3. Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fond, le ruissellement des eaux pluviales généré par son projet.
Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...).
Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel. (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification)

4-4. Electricité, téléphone, télécommunications

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE AUC 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE AUC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimum par rapport à la limite d'emprise publique de 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publiques peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul de 3m.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE AUC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative sans condition de hauteur minimale.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE AUC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUC 9 - L'emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder :

- dans la zone AUC : 40% de la superficie du terrain.
- dans le secteur AUC1 : 60% de la superficie du terrain.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE AUC 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE AUC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créée par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

Les matériaux se rapprocheront de ceux utilisés pour le bâti traditionnel local ou régional.

Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.

Sont interdits :

- l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre
- les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

Les toitures devront être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative

Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,30m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,50m.

ARTICLE AUC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies de circulation.

Des aires de stationnement d'au moins 25 m² (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

1) Pour les logements: 2 places par logement.

2) Pour les bureaux : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle avec un minimum de 3 places

3) Pour les commerces : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle avec un minimum de 3 places

4) Pour les activités industrielles et artisanales : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle avec un minimum de 3 places

ARTICLE AUC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les plantations doivent être maintenues : les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes d'espèces d'essence locale.

Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel.

Les constructions doivent s'accompagner d'un arbre par fraction de 400 m² de parcelle.

Les clôtures de haies vives devront être composées d'essences locales reconnues comme telles.

Les allées de circulation et les aires de stationnement privatives doivent être composées d'un matériau perméable.

ARTICLE AUC 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Dans la zone AUC le COS est fixé à 0,30

Dans le secteur AUC1 : non réglementé

SOUS-TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER SPECIFIQUES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE AUI

Caractère et vocation de la zone

La zone AUI a vocation principale d'activités industrielles pouvant générer des risques.

ARTICLE AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2

ARTICLE AUI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations à usage industriel pouvant générer des risques à condition que :
  - cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage,
  - les périmètres d'isolement découlant des risques ne s'étendent pas sur les zones et secteurs de zones classés AUA, UD, UH, N, NH, NHr et sur la rive gauche de la Seine.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de bureaux lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises (gardiennage, surveillance...).
- Les modifications, les extensions mesurées des constructions existantes sans création de logement supplémentaire.
- La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sans création de logement supplémentaire.
- Les constructions annexes aux logements existants : garage, abri de jardin...
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.
- Les équipements publics d'infrastructure et les équipements portuaires.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, liés aux activités admises.
- Les dépôts liés aux activités admises.

Sous réserve que :

- L'occupation du sol respecte les orientations spécifiques d'aménagement retenues pour la zone afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants.

- Le schéma préalable à l'urbanisation de la zone soit accompagné d'une étude technique décrivant le mode de traitement et d'élimination des eaux usées et des eaux pluviales de l'opération.
- Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres de la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans une bande 100m comptée à partir du bord de la route départementale n°982 et délimitée au plan de zonage respectent les normes d'isolation acoustique définies en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.
- Les installations et constructions nécessaires à la préservation et à la sécurité des personnes ou des biens contre les risques d'inondations soient au niveau minimum de 5 mètres NGF.
- Les remblais permettent le libre écoulement des eaux de surface dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau).
- Le lit des rivières de la Bruisseresse, de Tancarville et de Radicatel et les berges sur au moins 10 mètres de part et d'autre de celles-ci ne fassent l'objet d'aucun aménagement excepté les accès pour les riverains et le passage de canalisations souterraines.

2.2. Seules sont admises dans la zone rapprochée Z1 du périmètre de protection SEVESO identifiée aux documents graphiques :

• Les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les extensions des activités existantes à usage industriel ou artisanal permettant d'améliorer les conditions de fonctionnement de l'entreprise.
- L'implantation d'activités ou d'industries, y compris les entrepôts, connexes à l'activité engendrant le risque, ou mettant en oeuvre des produits ou des procédés de nature voisine.
- Les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.
- Les locaux pour les personnes dont la présence continuelle est strictement nécessaire à proximité des industries ou des installations existantes.
- Les extensions des ERP existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant.

• A condition :

- que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans les zones UE/UI/AUE/AUI,
- et que l'augmentation du personnel soumis au risque soit nulle.

2.3. Seules sont admises dans la zone éloignée Z2 du périmètre de protection SEVESO identifiée aux documents graphiques :

• Les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage industriel, artisanal, y compris les entrepôts et les extensions des activités existantes.
- Les nouvelles constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.
- La construction ou l'installation de locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers, strictement nécessaires auprès des industries ou installation existantes (gardiennage).
- Les extensions mesurées des habitations, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou de confort de leurs occupants et l'accroissement de la famille.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage.
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par ceux-ci.

• A condition :

- que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans la zone UE/UI/AUE/AUI,
- et que l'augmentation du personnel ou des habitants soumis au risque soit limitée.

ARTICLE AUI 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès doivent être compatibles avec les objectifs d'aménagement de la zone.

Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur l'axe de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque peut être interdit.
Toute entrée charretière sur la RD 982 est interdite.

La desserte de la zone depuis la RD 982 ne se fera que par deux accès : la route industrialo-portuaire et un autre accès.
L'usage des voies internes à la zone ne devra pas servir au transit général extérieur.

Desserte :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la circulation des véhicules lourds et à la desserte des constructions ou installations à usage industriel.

ARTICLE AUI 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement eaux usées

Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées :

- soit en réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation

4-2. Assainissement eaux pluviales

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

Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces non naturelles (toitures, chaussées, parkings...) ou sur des surfaces naturelles susceptibles de les charger en polluant (engrais, pesticides...) seront rejetées :

- soit au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement, éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation

4-4 Electricité, téléphone, télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE AUI 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE AUI 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul par rapport à l'axe de la R.D. 982 :

. soit de 5 mètres minimum pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.

. soit de 75 mètres minimum pour les autres constructions autorisées que celles listées au paragraphe précédent.

- Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées d'au moins 10m.

Pour les constructions de faibles dimensions tels que guérites et bureaux contrôlant les entrées ainsi que pour les logements de gardien et sous réserve de présenter un aspect architectural de qualité., ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, le recul pourra être réduit à 3 mètres.

- Aucun aménagement et implantation ne sont autorisés dans les bandes d'au moins 10m de part et d'autre du lit des rivières de la Bruisseresse, Tancarville et de Radicatel excepté les accès pour les riverains et le passage de canalisations souterraines.

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension, le changement de destination et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ces cas, la construction devra être édifiée avec un recul au minimum identique à celui du bâtiment.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE AUI 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m des limites séparatives

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE AUI 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE AUI 9 - L'emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE AUI 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction ; elle est mesurée à partir du terrain aménagé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les bureaux, les habitations et les services, ne peut excéder : 18m.

ARTICLE AUI 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Toutes les constructions, les clôtures et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et des constructions avoisinantes.

Les enseignes commerciales ou publicitaires seront placées sur l'enveloppe du bâtiment et ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment.

ARTICLE AUI 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

L'entreprise doit prévoir des aires de stationnement « poids lourds » suffisantes pour que ses véhicules n'aient pas à stationner sur les voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assurée en nombre suffisant en dehors des voies publiques et sur la parcelle utilisée, ce nombre ne pouvant être inférieur à 1 place de parking (d'au moins 25 m² y compris les accès) pour deux emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions.

Un espace libre correspondant à 1 place de stationnement pour deux emplois devra de plus être réservée sur la parcelle.

Cette règle pourra être adaptée en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires.

ARTICLE AUI 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Chaque industriel est tenu à l'intérieur de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés dont la superficie ne peut être inférieure aux pourcentages cumulés, ci-après, de la superficie totale des terrains sus-visés :

- au dessous de 1 hectare : 10%
- de 1 à 5 hectares : 8%
- de 6 à 10 hectares : 7%
- de 11 à 20 hectares : 6%
- au dessus de 20 hectares : 5%

Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales forestières appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

Une bande continue, de 10m de large, boisée d'arbres de haut jet d'essences locales, doit être réalisée en bordure de Seine, ou derrière les quais quand techniquement elle n'est pas réalisable.

ARTICLE AUI 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE AUE

Caractère et vocation de la zone

La zone AUE a vocation principale d'activités industrielles et de services aux industries ou d'entrepôts à effectifs sédentaires limités et pouvant générer des risques.

ARTICLE AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2

ARTICLE AUE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Peuvent être autorisés :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ou d'entrepôts pouvant générer des risques à condition que :
  -cet usage soit compatible avec les activités et constructions existantes dans le voisinage,
  -les périmètres d'isolement ne s'étendent pas sur les zones et secteurs de zones classés AUA, UD, UH, N, NH, NHr et sur la rive gauche de la Seine.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises (gardiennage, surveillance...).
- Les constructions à usage de bureaux lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour l'exercice des activités admises.
- Les constructions à usage de services lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprise, lavage de citerne...).
- Les modifications, les extensions mesurées des constructions existantes sans création de logements supplémentaires.
- La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sans création de logement supplémentaire.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.
- Les équipements publics d'infrastructure et les équipements portuaires.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, liés aux activités admises.
- Les dépôts liés aux activités admises.

Sous réserve que :

- L'occupation du sol respecte les orientations spécifiques d'aménagement de la zone afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants.

- Le schéma préalable à l'urbanisation de la zone soit accompagné d'une étude technique décrivant le mode de traitement et d'élimination des eaux usées et des eaux pluviales de l'opération.
- Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres de la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans une bande 100m comptée à partir du bord de la route départementale n°982 et délimitée au plan de zonage respectent les normes d'isolation acoustique définies en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.
- Les activités exercées n'entraînent pas la présence simultanée de plus de 20 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière. Un dépassement mesuré de cette densité pourra être autorisé pour les installations classées à condition que soient réalisés des dispositifs de protection additionnels particulièrement adaptés aux risques et à l'effectif en présence et garantissant la sécurité des personnes et des biens. En tout état de cause cette densité ne pourra pas excéder 25 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière.
- Les installations et constructions nécessaires à la préservation et à la sécurité des personnes ou des biens contre les risques d'inondations soient au niveau minimum de 5 mètres NGF.
- Les remblais permettent le libre écoulement des eaux de surface dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau).
- Le lit des rivières de la Bruisseresse, de Tancarville et de Radicatel et les berges sur au moins 10 mètres de part et d'autre de celles-ci ne fassent l'objet d'aucun aménagement excepté les accès pour les riverains et le passage de canalisations souterraines.

2.2. Seules sont admises dans la zone rapprochée Z1 du périmètre de protection SEVESO identifiée aux documents graphiques :

• Les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les extensions des activités existantes à usage industriel ou artisanal permettant d'améliorer les conditions de fonctionnement de l'entreprise.
- L'implantation d'activités ou d'industries, y compris les entrepôts, connexes à l'activité engendrant le risque, ou mettant en oeuvre des produits ou des procédés de nature voisine.
- Les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.
- Les locaux pour les personnes dont la présence continuelle est strictement nécessaire à proximité des industries ou des installations existantes.
- Les extensions des ERP existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant.

• A condition :

- que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans les zones UE/UI/AUE/AUI,
- et que l'augmentation du personnel soumis au risque soit nulle.

2.3. Seules sont admises dans la zone éloignée Z2 du périmètre de protection SEVESO identifiée aux documents graphiques :

• Les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage industriel, artisanal, y compris les entrepôts et les extensions des activités existantes.

- Les nouvelles constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.
- La construction ou l'installation de locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers, strictement nécessaires auprès des industries ou installation existantes (gardiennage).
- Les extensions mesurées des habitations, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou de confort de leurs occupants et l'accroissement de la famille.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage.
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par ceux-ci.

• A condition :

- que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans la zone UE/UI/AUE/AUI,
- et que l'augmentation du personnel ou des habitants soumis au risque soit limitée.

ARTICLE AUE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès doivent être compatibles avec les objectifs d'aménagement de la zone.

Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur l'axe de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque peut être interdit.
Toute entrée charretière sur la RD 982 est interdite.

La desserte de la zone depuis la RD 982 ne se fera que par deux accès : la route industrialo-portuaire et un autre accès.
L'usage des voies internes à la zone ne devra pas servir au transit général extérieur.

Desserte :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la circulation des véhicules lourds et à la desserte des constructions ou installations à usage industriel.

ARTICLE AUE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement eaux usées

Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées :

- soit en réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation

4-2. Assainissement eaux pluviales

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

Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces non naturelles (toitures, chaussées, parkings...) ou sur des surfaces naturelles susceptibles de les charger en polluant (engrais, pesticides...) seront rejetées :

- soit au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement, éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation

4-4 Electricité, téléphone, télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE AUE 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE AUE 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul par rapport à l'axe de la R.D. 982 :

. soit de 5 mètres minimum pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.

. soit de 75 mètres minimum pour les autres constructions autorisées que celles listées au paragraphe précédent.

- Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées d'au moins 10m.

Pour les constructions de faibles dimensions tels que guérites et bureaux contrôlant les entrées ainsi que pour les logements de gardien et sous réserve de présenter un aspect architectural de qualité., ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, le recul pourra être réduit à 3 mètres.

- Aucun aménagement et implantation ne sont autorisés dans les bandes d'au moins 10m de part et d'autre du lit des rivières de la Bruisseresse, Tancarville et de Radicatel excepté les accès pour les riverains et le passage de canalisations souterraines.

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension, le changement de destination et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ces cas, la construction devra être édifiée avec un recul au minimum identique à celui du bâtiment.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE AUE 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m des limites séparatives

Par rapport aux limites de la zone, qui ne coïncident pas avec une voie, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m.

Par rapport aux autres limites séparatives les constructions doivent observer un recul par rapport à celles-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5m.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE AUE 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE AUE 9 - L'emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Cette règle est valable après division.

ARTICLE AUE 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction ; elle est mesurée à partir du terrain aménagé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les bureaux, les habitations et les services, ne peut excéder : 12m.

ARTICLE AUE 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Toutes les constructions, les clôtures et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et des constructions avoisinantes.

Les enseignes commerciales ou publicitaires seront placées sur l'enveloppe du bâtiment et ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment.

ARTICLE AUE 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

L'entreprise doit prévoir des aires de stationnement « poids lourds » suffisantes pour que ses véhicules n'aient pas à stationner sur les voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assurée en nombre suffisant en dehors des voies publiques et sur la parcelle utilisée, ce nombre ne pouvant être inférieur à 1 place de parking (d'au moins 25 m² y compris les accès) pour deux emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions.

Un espace libre correspondant à 1 place de stationnement pour deux emplois devra de plus être réservée sur la parcelle.

Cette règle pourra être adaptée en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires.

ARTICLE AUE 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Chaque industriel est tenu à l'intérieur de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés dont la superficie ne peut être inférieure aux pourcentages cumulés, ci-après, de la superficie totale des terrains sus-visés :

- au dessous de 1 hectare : 10%
- de 1 à 5 hectares : 8%
- de 6 à 10 hectares : 7%
- de 11 à 20 hectares : 6%
- au dessus de 20 hectares : 5%

Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales forestières appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx,).

Une bande continue, de 10m de large, boisée d'arbres de haut jet d'essences locales, doit être réalisée en bordure de Seine, ou derrière les quais quand techniquement elle n'est pas réalisable.

ARTICLE AUE 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE AUA

Caractère et vocation de la zone

La zone AUA a vocation principale d'activités non nuisantes et ne générant pas de risques hormis dans le secteur AUA1 où le risque peut exister si il est contenu à la parcelle.

ARTICLE AUA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2

ARTICLE AUA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone AUA et le secteur AUA1 :

2.1 Peuvent être autorisés :

- Toutes constructions à usage de :
  - activités artisanales ou industrielles,
  - services pour le personnel ou liés aux activités autorisées, la défense incendie et l'accueil des activités de transit liés aux activités admises dans la zone,
  - commerces de gros dont l'activité est directement liée aux activités autorisées dans la zone,
  - stockage de matériaux entrant dans un processus de fabrication sur la zone,
  - installations classées.
- Les constructions à usage de bureaux lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour les activités admises.
- Le logement des personnes dont la présence continuelle est nécessaire à proximité des installations admises.
- La reconstruction sur place d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements publics d'infrastructure et les équipements portuaires.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux activités admises.
- Les dépôts liés aux activités admises.

2.2. Seules sont admises dans la zone rapprochée Z1 du périmètre de protection SEVESO identifiée aux documents graphiques :

• Les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les extensions des activités existantes à usage industriel ou artisanal permettant d'améliorer les conditions de fonctionnement de l'entreprise.
- L'implantation d'activités ou d'industries, y compris les entrepôts, connexes à l'activité engendrant le risque, ou mettant en oeuvre des produits ou des procédés de nature voisine.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE AUA

Caractère et vocation de la zone

La zone AUA a vocation principale d'activités non nuisantes et ne générant pas de risques de probabilité d'occurrence de(s) phénomène dangereux de type A à D, hormis dans le secteur AUA1 où le risque ayant ce type de probabilité d'occurrence peut exister s'il est contenu à la parcelle.

ARTICLE AUA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE AUA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone AUA et le secteur AUA1 :

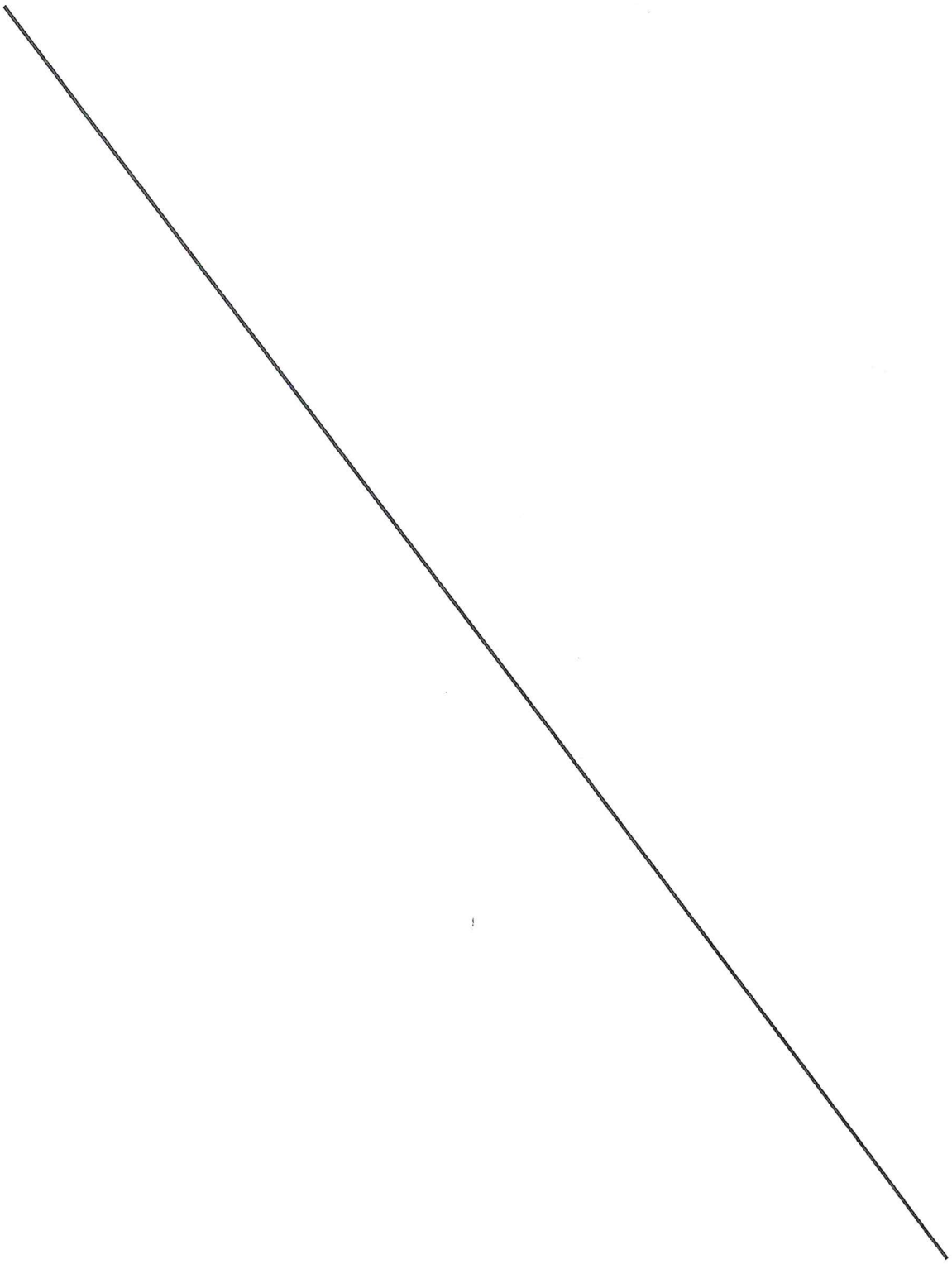
2.1 Peuvent être autorisés :

- Toutes constructions à usage de :
  - activités artisanales ou industrielles,
  - services pour le personnel ou liés aux activités autorisées, la défense incendie et l'accueil des activités de transit liés aux activités admises dans la zone,
  - commerces de gros dont l'activité est directement liée aux activités autorisées dans la zone,
  - stockage de matériaux entrant dans un processus de fabrication sur la zone,
  - installations classées.
- Les constructions à usage de bureaux lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour les activités admises.
- Le logement des personnes dont la présence continuelle est nécessaire à proximité des installations admises.
- La reconstruction sur place d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements publics d'infrastructure et les équipements portuaires.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux activités admises.
- Les dépôts liés aux activités admises.

2.2. Seules sont admises dans la zone rapprochée Z1 du périmètre de protection SEVESO identifiée aux documents graphiques :

• Les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les extensions des activités existantes à usage industriel ou artisanal permettant d'améliorer les conditions de fonctionnement de l'entreprise.
- L'implantation d'activités ou d'industries, y compris les entrepôts, connexes à l'activité engendrant le risque, ou mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine.



- Les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.
- Les locaux pour les personnes dont la présence continuelle est strictement nécessaire à proximité des industries ou des installations existantes.
- Les extensions des ERP existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant.

• A condition :

- que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans les zones UE/UI/AUE/AUI,
- et que l'augmentation du personnel soumis au risque soit nulle.

2.3. Seules sont admises dans la zone éloignée Z2 du périmètre de protection SEVESO identifiée aux documents graphiques :

• Les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage industriel, artisanal, y compris les entrepôts et les extensions des activités existantes.
- Les nouvelles constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.
- La construction ou l'installation de locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers, strictement nécessaires auprès des industries ou installation existantes (gardiennage).
- Les extensions mesurées des habitations, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou de confort de leurs occupants et l'accroissement de la famille.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage.
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par ceux-ci.

• A condition :

- que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans la zone UE/UI/AUE/AUI,
- et que l'augmentation du personnel ou des habitants soumis au risque soit limitée.

<u>Dans le secteur AUA1</u> :

- Les constructions et installations à usage industriel pouvant générer des risques de probabilité d'occurrence de(s) phénomène dangereux de type A à D à condition que :
  . cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage
  . les périmètres d'isolement découlant de ce type de risques soient contenu dans la parcelle.

A condition que :

- L'occupation du sol respecte les orientations spécifiques d'aménagement retenues afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants.
- Le schéma préalable à l'urbanisation de la zone soit accompagné d'une étude technique décrivant le mode de traitement et d'élimination des eaux usées et des eaux pluviales de l'opération.
- Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements

propres de la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.

- Il ne résulte pas pour le voisinage des dangers ou des nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les installations ne contribuent pas au niveau de l'ambiance sonore à plus de 40 db (A) moyen la nuit (Lecq 20h à 8h) et 50 db (A) moyen (Lecq 8h à 20h) le jour en tout point des zones urbaines d'habitat de TANCARVILLE, SAINT NICOLAS DE LA TAILLE, QUILLEBEUF SUR SEINE, LILLEBONNE et SAINT JEAN DE FOLLEVILLE.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans une bande 100m comptée à partir du bord de la route départementale n°982 et délimitée au plan de zonage respectent les normes d'isolation acoustique définies en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.
- Les installations et constructions nécessaires à la préservation et à la sécurité des personnes ou des biens contre les risques d'inondations soient au niveau minimum de 5 mètres NGF.
- Les remblais permettent le libre écoulement des eaux de surface dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau).
- Le lit des rivières de la Bruisseresse, de Tancarville et de Radicatel et les berges sur au moins 10 mètres de part et d'autre de celles-ci ne fassent l'objet d'aucun aménagement excepté les accès pour les riverains et le passage de canalisations souterraines.

ARTICLE AUA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès doivent être compatibles avec les objectifs d'aménagement de la zone.

Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur l'axe de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque peut être interdit.
Toute entrée charretière sur la RD 982 est interdite.

La desserte de la zone depuis la RD 982 ne se fera que par deux accès : la route industrialo-portuaire et un autre accès.
L'usage des voies internes à la zone ne devra pas servir au transit général extérieur.

Desserte :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la circulation des véhicules lourds et à la desserte des constructions ou installations à usage industriel.

ARTICLE AUA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement eaux usées

Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées :

- soit en réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur,
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation.

4-3. Assainissement eaux pluviales

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

Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces non naturelles (toitures, chaussées, parkings...) ou sur des surfaces naturelles susceptibles de les charger en polluant (engrais, pesticides...) seront rejetées :

- soit au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement, éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur,

- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation.

4-4. Electricité, téléphone, télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE AUA 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE AUA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul par rapport à l'axe de la R.D. 982 :

. soit de 5 mètres minimum pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public,

. soit de 75 mètres minimum pour les autres constructions autorisées que celles listées au paragraphe précédent.

- Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées d'au moins 10m.

Pour les constructions de faibles dimensions tels que guérites et bureaux contrôlant les entrées ainsi que pour les logements de gardien et sous réserve de présenter un aspect architectural de qualité, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, le recul pourra être réduit à 3 mètres.

- Aucun aménagement et implantation ne sont autorisés dans les bandes d'au moins 10m de part et d'autre du lit des rivières de la Bruisseresse, Tancarville et de Radicatel excepté les accès pour les riverains et le passage de canalisations souterraines.

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension, le changement de destination et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ces cas, la construction devra être édifiée avec un recul au minimum identique à celui du bâtiment.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE AUA 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites de la zone portées au plan de zonage, qui ne coïncident pas avec une voie, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m.

Par rapport aux autres limites séparatives les constructions doivent observer un recul par rapport à celles-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5m.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE AUA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE AUA 9 - L'emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Cette règle est valable après division.

ARTICLE AUA 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction ; elle est mesurée à partir du terrain aménagé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les bureaux, les habitations et les services, ne peut excéder :

- 6m dans la bande de 350 mètres mesurée à partir de la limite communale avec TANCARVILLE,

- 12m hors bande des 350 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les autres constructions en dehors de la bande de 350 mètres mesurée à partir de la limite communale avec TANCARVILLE.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements et installations techniques spécifiquement portuaires dans et hors de la bande de 350 mètres mesurée à partir de la limite communale avec TANCARVILLE.

ARTICLE AUA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Toutes les constructions, les clôtures et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et des constructions avoisinantes.

Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.

Les enseignes commerciales ou publicitaires seront placées sur l'enveloppe du bâtiment et ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment.

ARTICLE AUA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

L'entreprise doit prévoir des aires de stationnement « poids lourds » suffisantes pour que ses véhicules n'aient pas à stationner sur les voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assurée en nombre suffisant en dehors des voies publiques et sur la parcelle utilisée, ce nombre ne pouvant être inférieur à 1 place de parking (d'au moins 25 m² y compris les accès) pour deux emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions.

Un espace libre correspondant à 1 place de stationnement pour deux emplois devra, de plus, être réservé sur la parcelle.

Cette règle pourra être adaptée en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires.

ARTICLE AUA 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Chaque industriel est tenu à l'intérieur de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés dont la superficie ne peut être inférieure aux pourcentages cumulés, ci-après, de la superficie totale des terrains sus-visés :

- au-dessous de 1 hectare : 10%
- de 1 à 5 hectares : 8%
- de 6 à 10 hectares : 7%
- de 11 à 20 hectares : 6%
- au-dessus de 20 hectares : 5%

Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales forestières appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ...).

Une bande continue, de 10m de large, boisée d'arbres de haut jet d'essences locales, doit être réalisée en bordure de Seine, ou derrière les quais quand techniquement elle n'est pas réalisable.

ARTICLE AUA 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone

La zone **A** est une zone agricole constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Elle comprend un secteur Ab, où sont privilégiés les nouvelles constructions.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions sous les réserves et conditions fixées ci-après :

Dans la zone A et son secteur Ab

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure (voiries, bassins).
- Les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.
- les bâtiments agricoles référencés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Concernant les éléments architecturaux remarquables repérés au plan de zonage, sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition est soumise à autorisation.
- Est autorisée la reconstruction des bâtiments à l'identique si ils ont été détruits à la suite d'un sinistre à condition que celui-ci n'ait pas été provoqué par des inondations ou des ruissellements d'eaux pluviales, et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un affaissement ou à un effondrement du sol.

Dans la zone A en dehors de son secteur Ab

- Sont autorisés les bâtiments directement liés à l'activité agricole à condition que leur utilisation ou leur destination ne favorise pas une construction dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et des paysages, et que ne soient pas compromises les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

Dans le secteur Ab

- Les constructions liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants agricoles.

- Les extensions et restaurations des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole.

Dans les secteurs de présomption de cavités souterraines et dans les secteurs de ruissellements référencés comme tels au plan de zonage:

- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aggravent pas le risque de ruissellement.

ARTICLE A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Desserte :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Les voies en impasse ne pourront excéder 100m de longueur.

Les nouveaux accès sur la RD 982 sont interdits.

Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire sensiblement horizontale de 3m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant à proximité (axes de thalweg naturels et artificiels sur des voiries de toutes sortes, parcelles voisines, eaux de toitures, etc.) ne puissent les inonder.

ARTICLE A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement eaux usées

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

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

4.2 Assainissement eaux pluviales

Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

ARTICLE A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1500m².

ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul par rapport à l'axe :

- de la R.D. 81 ou de la R.D. 982 :
  - . soit de 5 mètres minimum pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.
  - . soit de 35 mètres minimum pour les bâtiments d'exploitation agricole.
  - . soit de 75 mètres minimum pour les autres constructions autorisées que celles listées au paragraphe précédent.
- des autres routes départementales : de 25 mètres minimum.
- des autres voies : de 10 mètres minimum.

Dans ces deux derniers cas, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite des voies publiques ou avec un recul d'au moins 3m.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension, le changement de destination et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ces cas, la construction devra être édifiée avec un recul au minimum identique à celui du bâtiment.

ARTICLE A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 5m.

ARTICLE A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE A 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et pas rapport au terrain naturel.

ARTICLE A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créée par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

Les matériaux se rapprocheront de ceux utilisés pour le bâti traditionnel local ou régional.

Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.

Pour les constructions neuves supérieures à 20m², les toitures doivent être à deux pentes minimum avec une pente minimale de 30°.
Les toitures seront de ton ardoise ou tuile vieillie.

Sont interdits :

- l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre
- les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'emploi de tous matériaux ondulés métalliques ou plastiques et de tous matériaux brillants ou de couleur vive.
- L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,30m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,50m.

Dans le cas de clôture de haie vive doublée d'un grillage, celui-ci doit être situé du côté de l'espace privatif.

Pour les haies, les espèces d'essence locale sont obligatoires *(se référer à la liste annexée au présent règlement).*

Les portails devront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'emprise publique et s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Obligation de planter :
Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements d'arbres de grand développement nécessaire au maintien du cadre naturel et favorable à l'agriculture.

- Dans le cas d'installations nouvelles édifiées dans des espaces ouverts, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise-vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

ARTICLE A 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone

La zone **N** est une zone naturelle qu'il y lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages ou des risques naturels prévisibles.

Elle comprend un secteur **Nh** : zone naturelle de hameau

L'indice « r » fait référence à la présence de terrains faisant partie des périmètres immédiats et rapprochés des sources et forages de Radicatel.

ARTICLE N1- Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs Nh et Nhr

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, à condition que celui-ci n'ait pas été provoqué par des inondations ou des ruissellements d'eaux pluviales, et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un affaissement ou à un effondrement du sol ou de falaise.
- Dans l'emprise des espaces boisés classés (EBC), les bâtiments nécessaires à la gestion des bois et forêts de même que les habitations des personnes devant assurer cette gestion.
- Concernant les éléments architecturaux remarquables repérés au plan de zonage, sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition est soumise à autorisation.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans une bande 100m comptée à partir du bord des routes départementale n°982, 173 et 81 et délimitée au plan des annexes, respectent les normes d'isolation acoustique définies en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978

2.2. Dans le secteur Nh :

- les annexes et dépendances d'habitations existantes excepté dans la zone de risque d'affaissement de falaise où ne sont tolérées que les extensions mesurées (inférieure à 20m²)
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation

2.3 Dans le secteur Nh r

Dans le périmètre rapproché de protection de captage d'eau potable: seuls les ouvrages techniques de service public, les agrandissements mesurés, les annexes de faible volume

et les reconstructions après sinistre sont autorisés s'ils n'affectent pas la qualité des eaux souterraines.

2.4 Dans le secteur Nf

- les extensions des activités existantes à condition de respecter le cadre environnant
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation exerçant une activité de récupération de ferrailles liées à l'activité existante à condition qu'elles respectent le cadre environnant

2.4 Dans les secteurs de présomption de cavités souterraines et dans les secteurs de ruissellements référencés comme tels au plan de zonage

- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée :
  . pour la mise en conformité des installations agricoles,
  . pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aggravent pas le risque de ruissellement.
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

2.5. Les constructions, clôtures et installations définies ci-dessus ne sont admises que si elles répondent aux conditions suivantes :

- respecter les réglementations particulières qui peuvent s'appliquer, en dehors du présent règlement, notamment en ce qui concerne le périmètre de protection du captage d'eau potable ou les zones exposées aux risques d'inondations et ruissellements.
- Tout projet doit, par son architecture, son implantation dans le site et le traitement des espaces paysagers, s'intégrer de façon satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.
- En outre, ces installations ne doivent présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels.

ARTICLE N3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

3.1 Dans l'ensemble de la zone N et son secteur Nh

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

Les nouveaux accès sur la RD 982 sont interdits.

Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire sensiblement horizontale de 3m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant à proximité (axes de thalweg naturels et artificiels sur des

voiries de toutes sortes, parcelles voisines, eaux de toitures, etc.) ne puissent les inonder.

3.2 Dans le secteur Nh r :

Seule la modification des voies existantes est autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Les voiries doivent être compatibles avec les objectifs d'aménagement de la zone.

ARTICLE N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement eaux usées

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 Assainissement eaux pluviales

Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1500m².

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

Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul par rapport à l'axe :

- de la R.D. 81 ou de la R.D. 982 :

A prendre au comptant · Ø Pa Barnier

. soit de 5 mètres minimum pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.

. soit de 35 mètres minimum pour les bâtiments d'exploitation agricole.

. soit de 75 mètres minimum pour les autres constructions autorisées que celles listées au paragraphe précédent.

- des autres routes départementales : de 25 mètres minimum.

- des autres voies : de 10 mètres minimum.

Dans ces deux derniers cas, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite des voies publiques ou avec un recul d'au moins 3m.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension, le changement de destination et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ces cas, la construction devra être édifiée avec un recul au minimum identique à celui du bâtiment.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 5m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publiques peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul de 3m.

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

Les constructions peuvent soit être jointives, soit observer un écartement au moins égal à la hauteur du plus haut bâtiment en vis-à-vis avec un minimum de 5m.

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

9.1. Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs Nh et Nhr

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

9.2. Dans la zone Nf

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 – Hauteur maximum des constructions

10.1. Dans la zone N et son secteur Nh (hormis Nh r)

La hauteur de toute construction ou installation ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, plus comble aménageable, ni 6m à l'égout de toiture, ni une fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis par le plan d'alignement ou de fait.
Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

10.2. Dans le secteur Nhr

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 4m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

10.3. Dans le secteur Nf

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Cette hauteur ne doit pas excéder 8m.

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre crée par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

Dans le cas d'affouillements ou d'exhaussements du sol, les terres devront être mises en place de manière à retrouver le plus possible le profil initial du terrain.

11.1 Les façades

Les façades devront avoir un aspect homogène
Sont interdits : l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre

Dans le périmètre de protection du Château de Tancarville :
Les enduits, les badigeons des murs extérieurs et les peintures des menuiseries devront exclure toute couleur criarde.
Les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.2 Les toitures

L'emploi de tôle ondulée ou tout matériau brillant est interdit.
Sont interdites, les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

Dans le périmètre de protection du Château de Tancarville :
Les pentes des versants principaux devront être supérieures à 35°. Des pentes inférieures à 35° ou des toitures terrasses pourront être admises dans les cas suivants :
- pour les constructions de faibles dimensions
- pour les constructions de caractère technique
- pour les équipements publics.

Les toitures devront être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.
Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite, à l'exclusion de matériaux rouge vif ou rouge orangé. Elles pourront également être réalisées en chaume.

11.3 Architecture et décorations

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Dans le périmètre de protection du Château de Tancarville :
Les constructions d'une architecture étrangère à la région sont interdites.
Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moëllons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

11.4 Les clôtures

Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. L'ensemble ne devra pas dépasser 2m.

ARTICLE N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et de services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 – Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

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

Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des .articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures de haies vives devront être composées d'essences locales reconnues comme telles.

ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE VI

ANNEXES

Références au Code de l'Urbanisme

Article L 123-1

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou pouvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

-dans les zones urbaines et à urbaniser ;

-dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

NOTA: Décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008 article 8 : l'article 102 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 entre en vigueur dès la publication du présent décret au Journal officiel de la République française.

Article R 111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R 111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R 111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R 111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R 111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R 111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R 111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R 111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R 111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R 111-14

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R 111-16

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R 111-17

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R 111-18

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R 111-19

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R*111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Article R 111-21

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

Article R 111-22

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R 111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R 111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Article R*111-24-1

Les dispositions de la sous-section 2 de la présente section ne sont pas applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense définie au b de l'article R. 121-4-1.

Article R*111-24-2

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation :

a) Chaque bâtiment doit respecter une séparation d'au moins 50 mètres par rapport à la ligne médiane de l'axe historique de La Défense et de 20 mètres par rapport au boulevard urbain circulaire ;

b) Des règles d'implantation respectant une séparation d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies de passage principales peuvent être imposées.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée pour permettre la construction d'un immeuble enjambant le domaine public, pour les opérations de reconstruction après démolition, pour tenir compte de l'implantation des immeubles de grande hauteur existants ou pour imposer une implantation des nouveaux bâtiments dans le prolongement des constructions existantes.

Article R 123-1

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article L. 111-1-4 et, en zone de montagne, les études prévues au a du III de l'article L. 145-3 et au troisième alinéa de l'article L. 145-5.

Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes.

Article R 123-4

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Article R 123-9

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 (Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.)

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8 (Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages), le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

Article R 146-2

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, 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 :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, 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 localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) 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 ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) 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 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- 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 traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Glossaire

Annexe :
L'annexe est un bâtiment jointif ou non dont la superficie n'excède pas 20m².

Alignement :
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation, y compris les circulations piétonnes (trottoirs).L'alignement délimite l'emprise du domaine public.
S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Caravane :
Sont regardés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permenence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Carrière :
Les gîtes de substance minérales ou fossiles renfermés dans le sein de la terre ou existant à la surface sont, relativement à leur régime légal, considérés comme mines ou comme carrières.

Coefficient d'occupation du sol :
Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$COS+\frac{\text{m² de plancher hors œuvre net}}{\text{m² de terrain}}$$

Le COS appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1000m² affecté d'un COS de 0.5, il est possible de construire 1000X0.5 = 500m² de plancher hors œuvre (surface nette)

Emprise au sol :
L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

Exhaussement de sol :
Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Surface de plancher hors œuvre brute et nette :
La surface de plancher hors œuvre brute de construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment :

- Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel,

artisanal, industriel ou commercial, sont considérées comme combles, les surfaces de plancher dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m.

- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Voirie et réseaux divers (VRD) :

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et pluviales), d'adduction d'eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution, ...

LISTE DES ESSENCES LOCALES

LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES D'ESSENCES LOCALES

Etablie par le CAUE de Seine-Maritime

Acacia	Hêtre
Alisier	Hêtre pourpre
Amelanchier	Houx
Aulne a feuilles en cœur	Marronnier
Aulne blanc	Merisier
Aulne glutineux	Nerprun purgatif
Bouleau	Noisetier a fruits
Bourdaine	Noisetier pourpre
Cerisier à grappes	Noyer royal
Cerisier de sainte Lucie	Orme sappora gold
Charme	Ostrya
Châtaignier	Peuplier blanc
Chêne pédoncule	Peuplier tremble
Chêne rouvre	Prunellier
Cormier	Prunier myrobolan
Cornouiller male	Saule blanc
Cornouiller sanguin	Saule marsault
Coudrier	Sorbier des oiseleurs
Cytise	Sureau noir
Erable champêtre	Tilleul
Erable plane	Troene
Erable pourpre	Troene de chine
Erable sycomore	Tulipier de virginie
Frêne	Viorne lantane
Fusain d'europe	Viorne obier

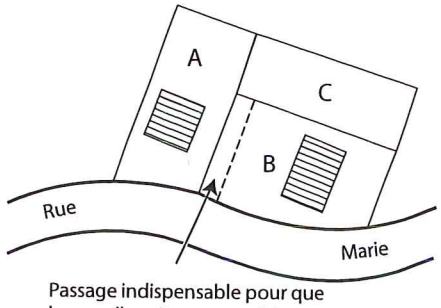
En mélange avec d'autres essences

ASPECT REGLEMENTAIRE
ILLUSTRATIONS

ARTICLE 3

- *Il assure le désenclavement des parcelles et la bonne circulation*

ACCÈS

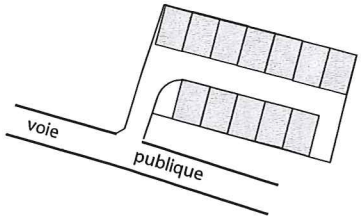


Passage indispensable pour que la parcelle soit constructible

- *Les parcelles A et B ont un accès direct sur la voie. Le propriétaire de la parcelle C qui est enclavée doit obtenir un passage sur fond voisin (application de l'article 682 du Code Civil)*

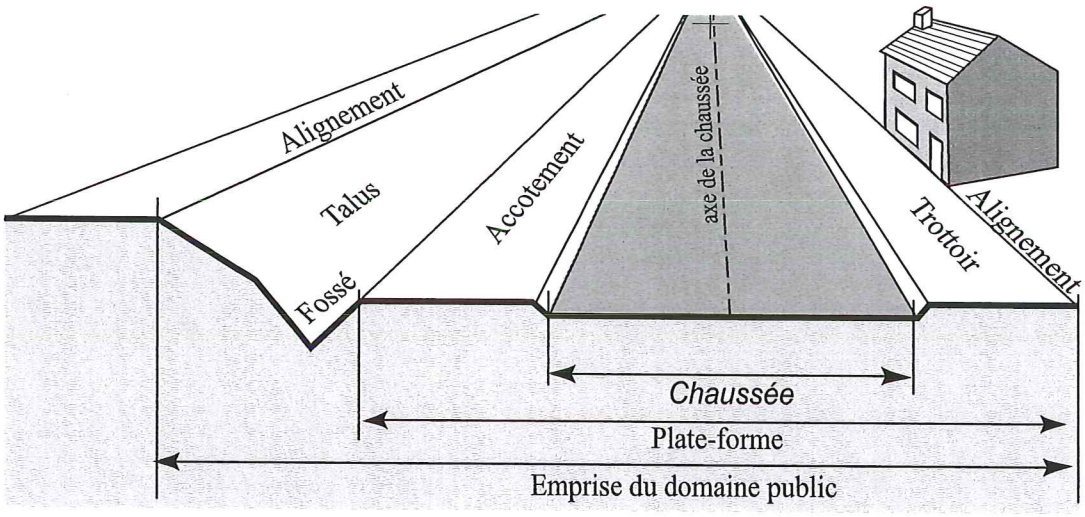
  Ce passage doit avoir plus de 4 mètres

- *Sorties de garages*



ARTICLE 6

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



■

"L'alignement" correspond à la limite du domaine public.

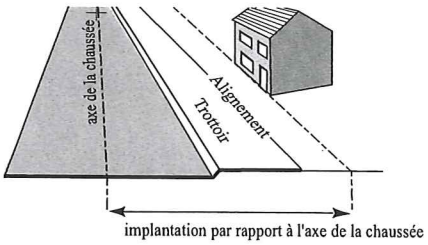
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

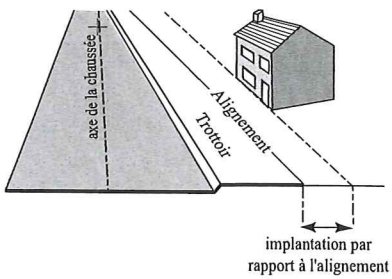
"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

■ *Par rapport à l'axe de la chaussée*



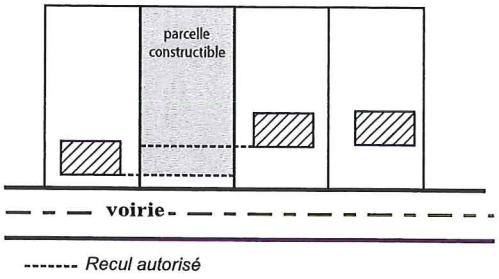
■ *Par rapport à l'alignement*



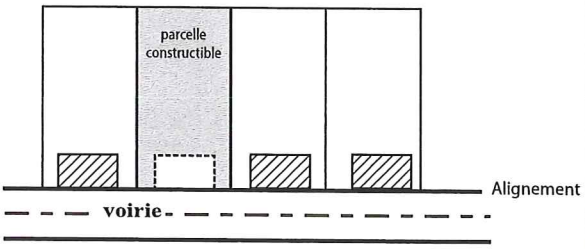
ARTICLE 6

Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises(canaux, voies ferrées, cours d'eau)

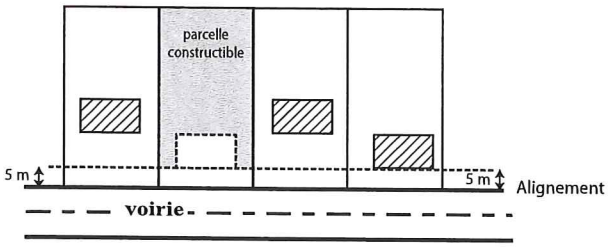
IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN RECUL IDENTIQUE A L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines



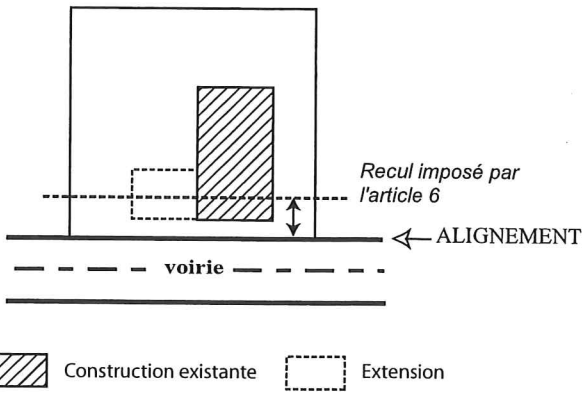
Implantation à l'alignement



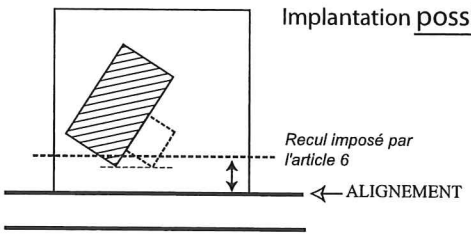
Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement

L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN RECUL QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU RECUL MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT

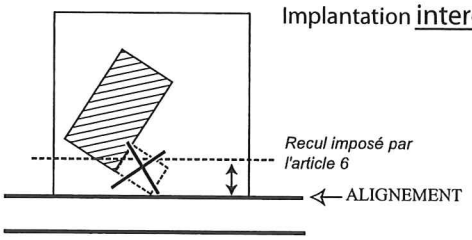
Implantation possible



Implantation possible



Implantation interdite



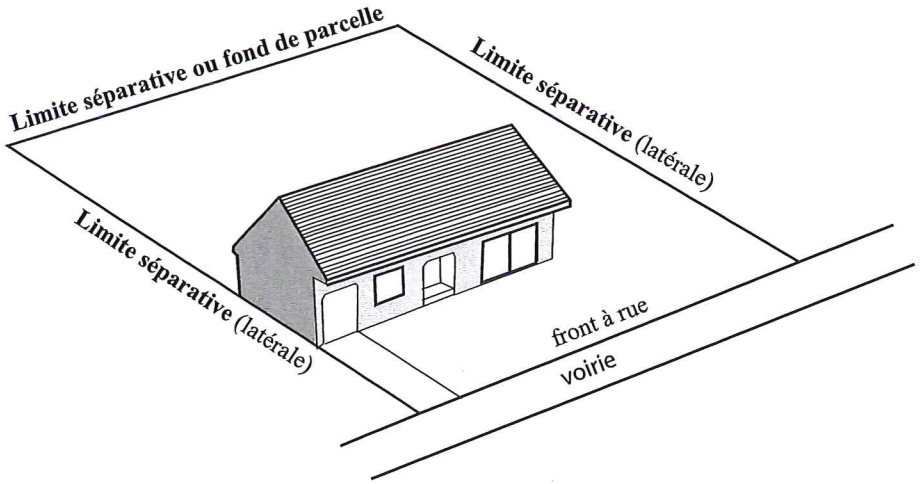
ARTICLE 7

Il définit les modalités d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives

Cet article du règlement est important. il permet :

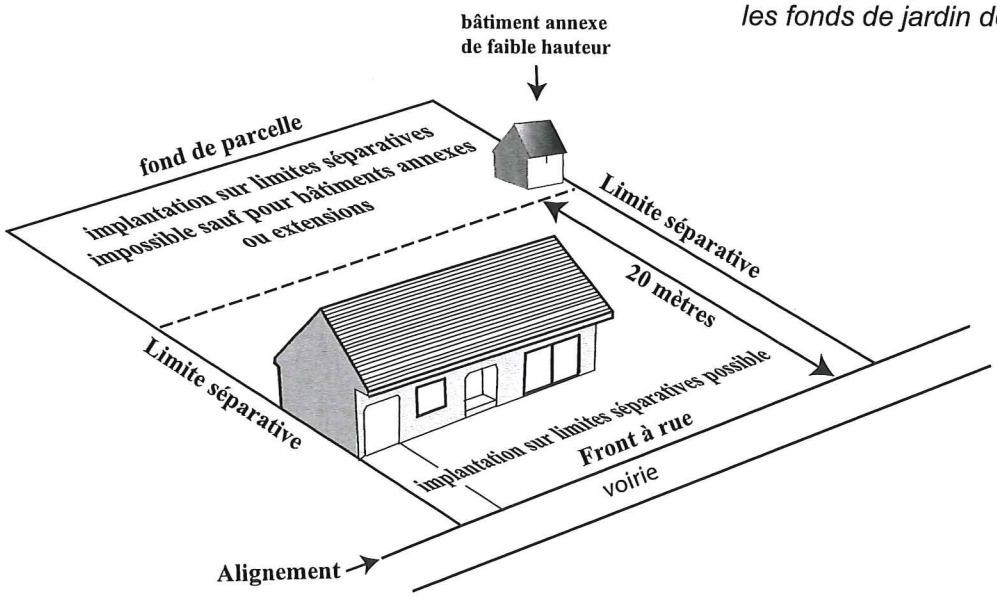
- *- de maitriser le type d'urbanisation (habitat continu ou discontinu)*
- *- de respecter certaines normes d'hygiène (ensoleillement, clarté, dégagement)*
- *- de prévenir certains conflits entre propriétaires*

DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



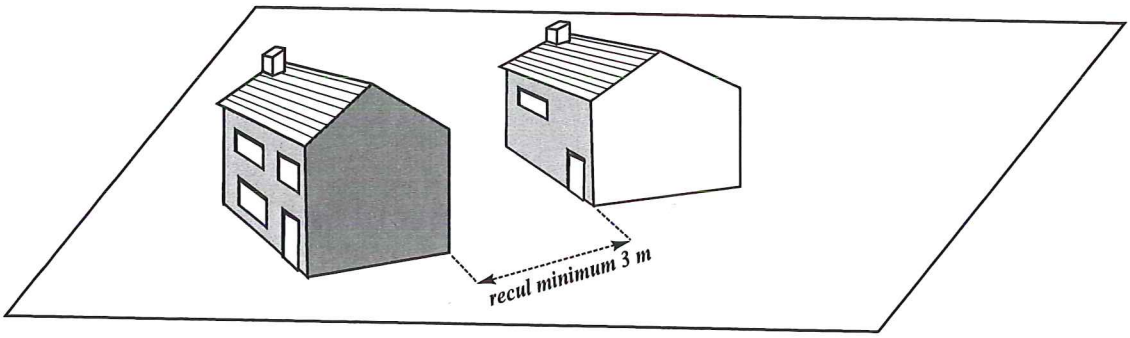
CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 20 MÉTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU RECUL IMPOSÉ

■ *Cette règle a pour vocation de protéger les fonds de jardin des parcelles voisines*



ARTICLE 8

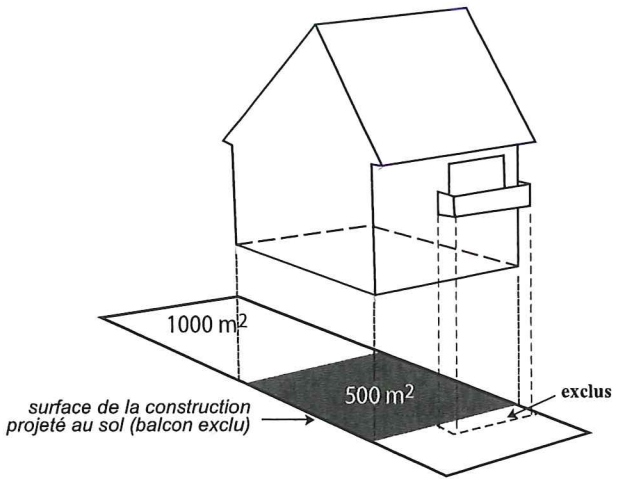
Il fixe les règles d'éloignement entre deux constructions édifiées sur une même parcelle
Le but est d'assurer un entretien facile des marges d'isolement, le passage du matériel de lutte contre l'incendie et une clarté minimale à chaque bâtiment



ARTICLE 9

- *Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain*

Il permet de controler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



ARTICLE 10

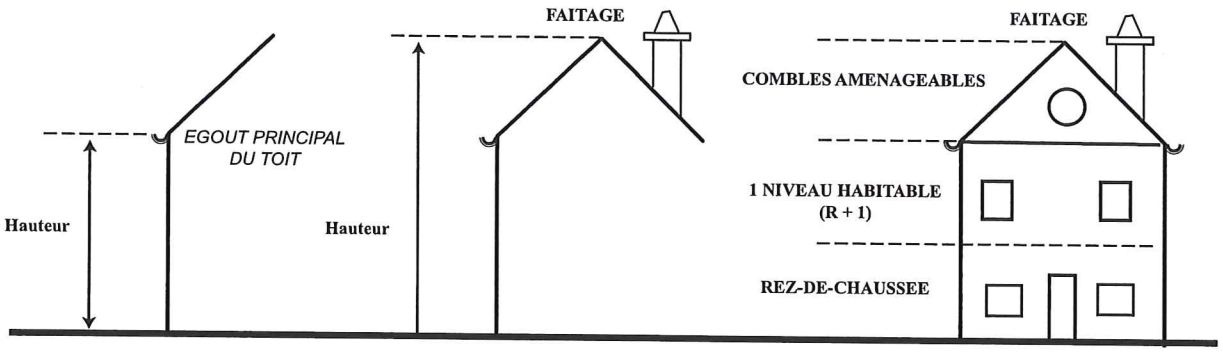
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant la notion de :

- *la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique*

HAUTEUR ABSOLUE

Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faîtage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



ARTICLE 11

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions.

LUCARNES

Lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalet

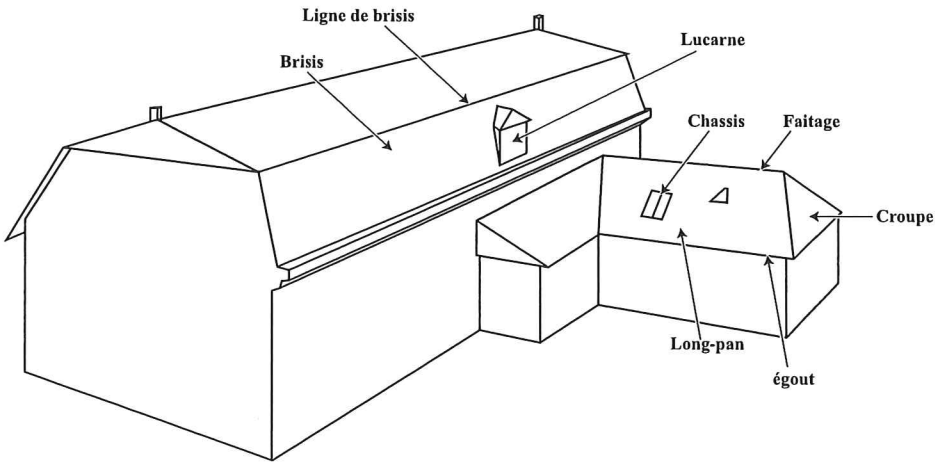
Lucarne à croupe dite capucine

Lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire

Les Lucarnes sont des ouvrages permettant d'éclairer et de ventiler des pièces en comble.
Elles ne doivent pas devenir de fausses surélévations et, pour cela, doivent rester à lignes dominantes verticales.
Elles peuvent être à chevalet ou à croupe (à la capucine).

En général, elles sont implantées en toiture entre les fermes de charpentes,
ce qui explique leurs dispositions souvent régulière et
qui ne correspond pas forcément au percement des ouvertures de façade.

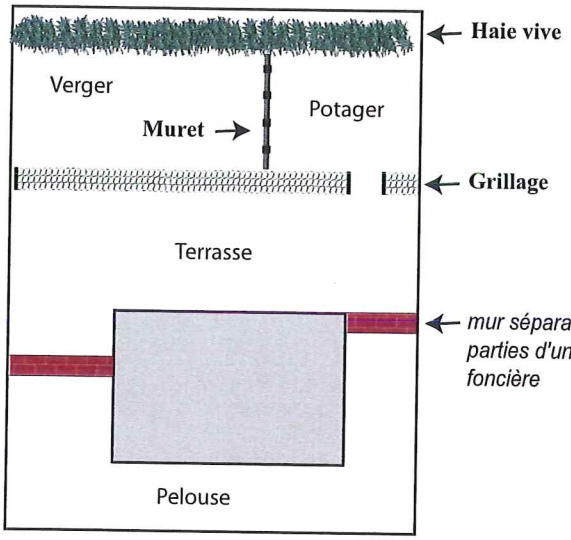
Définition de quelques termes architecturaux



ARTICLE 11

LES CLÔTURES

"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)



Ouvrage ne constituant pas une clôture

- *La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés*

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation -espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

DÉCLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dréssée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaire à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration idem pour les clôtures de chantier

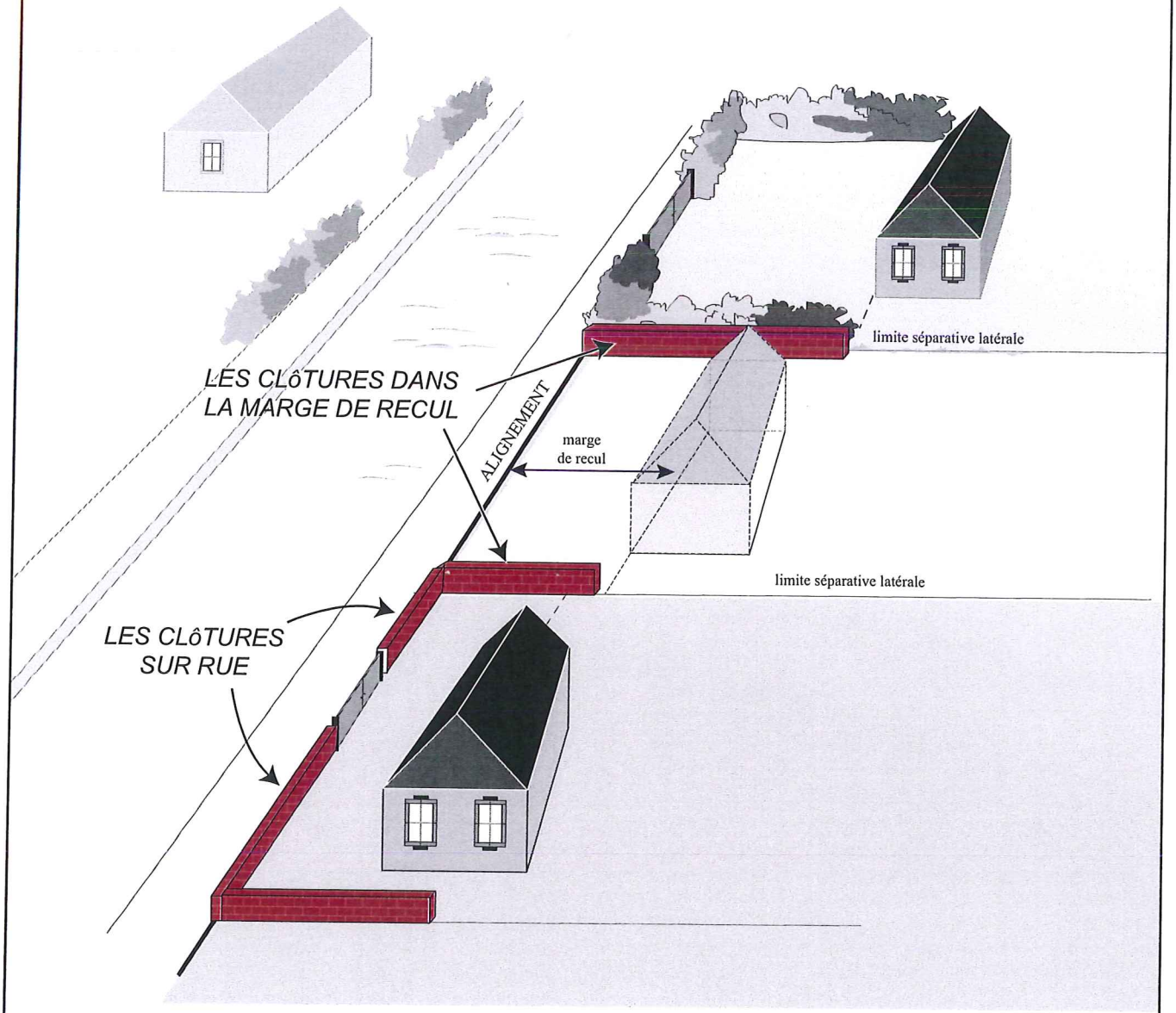
Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutenement, murs coupe-vents ou murs écrans)

Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.

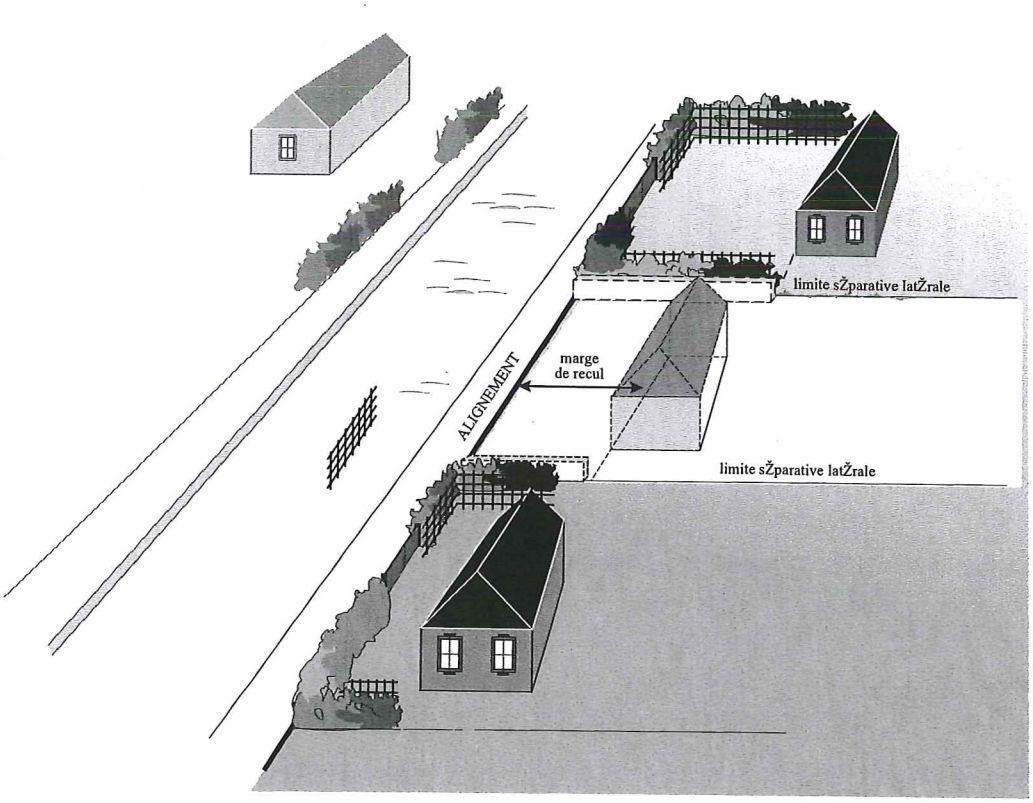
ARTICLE 11

LES CLôTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE RECUL



ARTICLE 11

LES CLÖTURES CONFORTEES DE HAIES VIVES

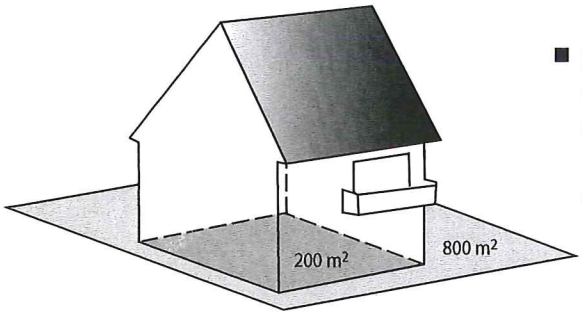


ARTICLE 14

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de m2 de plancherhors oeuvre nette susceptible d'être construit par m2 de sol

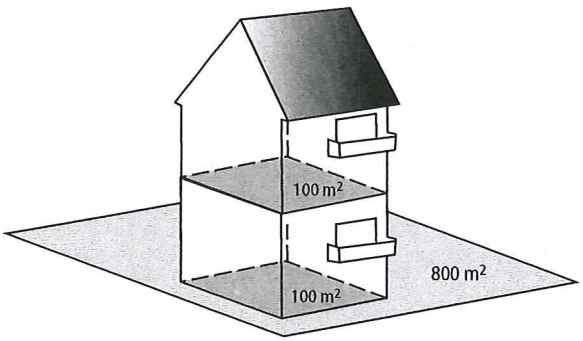
$$COS = \frac{\text{m2 planchers hors oeuvre}}{\text{m2 de terrain}}$$

Par "surface de plancher hors oeuvre nette" on entend la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction diminuée des combles et sous-sols non aménageables , ainsi que les terrasses, les loggias, les espaces non clos, les garages et les bâtiments agricoles



- *Sur une surface de 800 m2 affectée d'un COS de 0,25, il est possible de construire 200 m2 de plancher hors oeuvre*

  sur un ...



ou plusieurs niveaux