Révisions allégées et modification

Plan Local d'Urbanisme de VERNON

Pièce N°5

Règlement

PREFECTURE DE L'EURE
01 JUIL. 2020
ARRIVEE

Ville de Vernon
EN NORMANDIE

Maire de Vernon
François OUZILLEAU

MAIRIE DE VERNON (Eure)

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du 29 mai 2020 approuvant les procédures de révision allégée et la procédure de modification du PLU

Synthèse Architecture – Urbaconseil – Médiaterre conseil

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....P.3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....P.12

ZONE UA.....P.12

ZONE UB.....P.27

ZONE UC.....P.40

ZONE UD.....P.47

ZONE UE.....P.62

ZONE UI.....P.74

ZONE UL.....P.82

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....P.95

ZONES 1AU.....P.95

ZONES 2AU.....P.109

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUX ZONES NATURELLES.....P.113

ZONE N.....P.113

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUX ZONES AGRICOLES.....P.121

ZONE A.....P.121

ANNEXES.....P.127

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE.....P.127

ANNEXE 2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....P.132

ANNEXE 3 : ARBRES REMARQUABLES PROTEGES.....P.133

ANNEXE 4 : LISTE DES ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES.....P.133

ANNEXE 5 : LISTE DU PATRIMOINE PROTEGE.....P.134

ANNEXE 6 : TABLEAU DES RUELLES ET DES SENTES.....P.135

ANNEXE 7 : SCHEMAS EXPLICATIFS DE L'ARTICLE UA10.....P.138

ANNEXE 8 : LISTE DES LINEAIRES COMMERCIAUX PROTEGES.....P.139

ANNEXE 9 : BATI REMARQUABLE.....P.140

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Vernon.

ARTICLE 2 : CONTENU DU PLU

2.1 Le rapport de présentation

- **2.1.1 Le Diagnostic territorial**
- **2.1.2 L'État initial de l'environnement**
- **2.1.3 Analyse des incidences sur l'environnement**
- **2.1.4 Choix retenus pour établir le PADD, la délimitation des zones, les règles applicables.**
- **2.1.5 Mesures envisagées pour compenser les conséquences sur l'environnement**
- **2.1.6 Critères, indicateurs et modalités pour l'analyse des résultats du PLU**
- **2.1.7 Résumé non-technique**

2.2 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.4 Le document graphique du règlement : le zonage

2.5 Le règlement

2.6 Les Annexes

ARTICLE 3 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

3.1 DISPOSITIONS DIVERSES - RAPPELS

3.1.1 Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, dans les espaces boisés classés, figurant comme tels aux documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

3.1.2 Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares.

3.1.3 L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

3.1.4 Sont soumis à autorisation, sous réserve des dispositions des articles L.422-1 à L.422-5 du Code de l'Urbanisme, les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume (extension, surélévation) ou de créer des niveaux supplémentaires (surface de plancher nouvelle à l'intérieur du volume existant), en application de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.

3.1.5 Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3.1.6 Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

3.1.7 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme), dans le respect des alignements et marges de reculement inscrits au Plan Local d'Urbanisme.

3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

3.2.1 Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Toutefois, s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement les articles du Code de l'Urbanisme permettant de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction :

- est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (art. R.111-2).

- compromet la conversion ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (art. R.111-4).

- est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement, dans les préoccupations de la loi n°76-628 du 10 juillet 1976 (art. R.111-15).

- est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111-21).

3.2.2 Par ailleurs, les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété, mentionnées en annexe du dossier de PLU.

3.2.3 Les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations spécifiques concernant notamment :

- Le Droit de Préemption Urbain (DPU art. L.211-1).
- Le Droit de Préemption Urbain élargi (art. L.211-4).
- Le droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds et baux commerciaux (art. L.214-1 et suivants).
- Les Zones d'Aménagement Différé (ZAD art. L.212-1).
- Les lotissements (art. L.442-1 s).
- Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique (DUP compris les ZAC).
- Les projets d'intérêt général.

3.2.4 Aux termes de l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installation dans les cas suivants :

- A partir de la date d'ouverture préalable ou de la déclaration d'utilité publique d'une opération (art. L.111-9).

- Lorsqu'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité compétente (art. L.111-10).

- Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en compte par le Conseil Municipal (art. L.111-10).

- A compter de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU (art. L.153-11).

- A compter de la publication de l'acte créant une ZAC.

3.2.5 Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional (Direction Régionale des Affaires Culturelles Service Régional de l'Archéologie). Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Code Pénal).

3.2.6 Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé.

3.2.7 Les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements publics.

3.2.8 Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, le long des voies indiquées au plan des servitudes d'utilité publique, la construction, l'extension et la transformation des locaux à usage notamment d'habitation, des établissements scolaires, sanitaires et hospitaliers devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures doivent être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92-1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 portant classement des infrastructures de transports terrestres.

3.2.9 Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parkings, etc.), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il doit vérifier aussi que des dispositions sont prisent en fonction des sous pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

ARTICLE 4 : INSTRUCTIONS DES AUTORISATIONS POUR LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS GROUPES : LOT PAR LOT ET NON GLOBALEMENT

Dans le cas d'une division en vue de construire – lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

ARTICLE 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones. A chacune de ces zones, s'appliquent des règles dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la pièce dénommée « Plan de zonage » du dossier ;

Le territoire couvert par le présent P.LU. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du

Code de l'Urbanisme,

- Les éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés ;

- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Rappel : Un groupe de zones est désigné par un radical, noté en majuscule, « U » pour les zones urbaines, « AU » pour les zones urbanisables, « A » pour les zones agricoles, et « N » pour les zones naturelles et forestières. Ces radicaux découlent d'une disposition du Code de l'Urbanisme.

Une zone est désignée, soit par un préfixe, soit par un suffixe, aussi écrits en majuscule, attachés au radical. Les préfixes (« 1 », « 2 »...) permettent de distinguer les deux types de zones « AU ». Les suffixes (« A », « B », « C », « D », « E », « I », « L »...) permettent de désigner, dans les groupes, des zones différentiées, par leur caractère, par leurs objectifs urbains ou environnementaux, par leurs contraintes, que traduisent des règles adaptées.

Une zone peut être subdivisée en un ou plusieurs secteurs.

Un secteur est désigné par un indice, écrit en minuscule, ajouté au suffixe. Les indices (« a », « b », « p »...) permettent de désigner, dans certaines zones, des secteurs différentiés, dont découlent des règles particulières.

Les zones prévues par le PLU sont les suivantes :

- **UA** : Zone urbaine générale à vocation principale d'habitat. Elle comprend les secteurs **UAa** (centre historique et périmètre de sensibilité architecturale protégé) et **UAb** (secteur de la gare).
- **UB** : Zone de Front de Seine qui intègre l'entrée de ville côté Paris en « *zone de projet* » dans l'attente d'une réflexion globale de requalification du secteur.
- **UC** : Zone de projet : Caserne Fieschi, fonderie-papeterie, plateau de l'Espace (pavillons et soufflerie).
- **UD** : Zone d'habitat peu dense, pavillonnaire. Elle comprend le secteur UDa : Bizy, hameaux du Petit Val, de Normandie.
- **UE** : Zone de logements qui regroupe l'ensemble des grands quartiers de logements collectifs.
- **UI** : Zone de secteurs d'activité. Il Comprend le secteur UIa.
- **UL** : Zone de collectifs et inondables.
- La zone **1AU**, d'urbanisation future sous conditions.
- Les zones **2AU**, d'urbanisation future. Il s'agit des zones 2AU1 et 2AU2.
- **N** : Zone naturelle. Elle comprend les zones Na, Nb, Nc et Nca.
- **A** : Zone agricole. Elle Comprend A, A1 et Ap.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- Les espaces boisés et arbres isolés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.433-1 s du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres de protection des édifices classés ou inscrit à l'inventaire général des Monuments Historiques (MH).

A chacune des zones urbaines, s'appliquent les dispositions figurant au titre 2 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles numérotés de 1 à 16.

- ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- ARTICLE 3 : Accès et voirie.
- ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux.
- ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains. Sans objet.
- ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.
- ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.
- ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- ARTICLE 9 : Emprise au sol.

- ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions.
- ARTICLE 11 : Aspect extérieur.
- ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules.
- ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations.
- ARTICLE 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS). Sans objet.
- ARTICLE 15 : Performances énergétiques et environnementales.
- ARTICLE 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. Art. L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

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

Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme pour autoriser :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,

- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,

- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet des dérogations prévues aux articles L.152-5 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : PROTECTION DES ELEMENTS DU PAYSAGE, ILOTS, ESPACE PUBLIC, BATIMENTS A PRESERVER, METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER

Article L151-19 du code de l'urbanisme.

7.1 Les projets de constructions et d'utilisations des sols situés dans le périmètre de protection d'un monument classé ou inscrit à l'inventaire historique font l'objet d'une consultation auprès de l'Architecte des Bâtiments de France.

7.2 Les autres projets de construction ne devront en outre pas porter atteinte :

- aux maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial / ensembles bâtis remarquables inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
  Certaines maisons et certains ensembles bâtis ont été inventoriés comme étant d'intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés en plan et en annexe et font l'objet des prescriptions complémentaires dans le règlement de nature à assurer leur protection.

- au caractère du secteur concerné par le Périmètre de sensibilité architecturale indiqué au plan de zonage.

- aux éléments de paysages, espaces publics, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique définis conformément à l'art. L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 : PERIMETRES DE PROJETS

Le PLU instaure en application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme des servit es dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global. Ces périmètres font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA TRAME VERTE ET AUX ARBRES REMARQUABLES

9.1 Identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, ils sont répertoriés en annexe du présent règlement intitulée « Éléments répertoriés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme » ainsi que sur le Plan de zonage. Cette annexe dresse la liste des arbres remarquables concernés, leurs caractéristiques ainsi que leur localisation. Il convient de protéger ces arbres par les mesures ci-dessous :

Leur abattage ne peut être autorisé que dans des cas exceptionnels liés à de graves impératifs de sécurité ou phytosanitaires. Aucun aménagement ne peut être réalisé dans un rayon de 5 mètres autour de ces arbres.

Recommandations :

- Il serait souhaitable qu'un document spécifique réalisé par un géomètre expert au 1/500ème ou au 1/200ème situe les limites séparatives et les troncs des arbres, et représente les projections au sol des ramures ainsi que les zones de servitude.
- Action de taille ou d'élagage : Il est recommandé qu'aucune action de taille ou d'élagage, même réduite à quelques branches, ne soit entreprise sur la ramure, pour quelque motif que ce soit, sans recueillir préalablement l'avis de la Commune. Dans le cas où l'intervention d'un praticien s'imposerait pour des prestations de taille ou de soins particuliers après accord de la Ville et rédaction des prescriptions par un arboriste conseil, le maître d'œuvre devrait alors recourir exclusivement à un entrepreneur spécialiste de la taille raisonnée.
- Mesures de protection des arbres situés dans l'emprise d'un chantier : Lors de travaux à proximité d'un arbre, il serait conseillé de mettre en place, dès le démarrage du chantier et pour toute sa durée, une palissade jointive autour du sujet, d'au minimum deux mètres de hauteur, à l'aplomb des branches extérieures, délimitant la zone de protection.

Rappel : En application des dispositions figurant à l'alinéa h) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

9.2 La Trame Verte est répertoriée sur le document graphique et protégée au titre de l'article L.151-23. Les protections relatives à la Trame Verte sont mentionnées dans les articles 13 du règlement.

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

10.1 Le PLU instaure des servitudes en matière de prévention des risques naturels et nuisances. Ces mesures font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement.

10.2 Les secteurs de ruissellement doivent être laissés libres pour ne pas contrevenir à la libre circulation des eaux.

10.3 La commune de Vernon est concernée par le risque dû à la présence de plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses (transport de gaz et hydrocarbures). Les zones d'effet et les prescriptions d'urbanisme applicables à l'intérieur de ces zones d'effet figurent en annexe de ce règlement.

10.4 Les clôtures implantées sur les parcelles situées dans les différentes zones U et 2AU et en limite de zone N seront aménagées de manière à être perméables à la petite faune.

10.5 Concernant la collecte des déchets, les prescriptions techniques fixées dans le cahier des charges de la communauté d'agglomération joint en annexe du PLU devront être respectés.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UA : Centre-ville est une zone urbaine générale.

La zone UA comprend également :

- **Un secteur UAa**
  C'est le secteur historique de la ville. Il est délimité par les remparts dont le tissu urbain est ancien et très dense. Il nécessite des règles adaptées (implantation, hauteur, stationnement). Le plan de zonage délimite le périmètre de sensibilité architecturale afin de protéger le patrimoine ancien de Vernon au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

- **Un secteur UAb**
  Le secteur de la gare.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 Les constructions et établissements qui sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinant.

1.2 La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés en annexe du règlement.

1.3 La transformation en logement des locaux commerciaux existants à la date d'approbation du présent règlement et situés le long des linéaires commerciaux indiqués au plan.

1.4 Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.5 Les constructions et occupations du sol destinées aux activités industrielles.

1.6 Les dépôts de véhicules hors d'usage, et matériaux à l'air libre

1.7 Les terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes, des camping-cars, résidences mobiles et habitations légères de loisirs.

1.8 La création de carrières.

1.9 Les nouvelles installations classées, soumises à autorisation préfectorale pouvant porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou occasionnant une gêne excessive.

1.10 En zone UAb, la construction de logements à l'exception des logements de fonction ou du gardiennage intégrés au bâtiment principal.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements de sol sont autorisés sous condition d'être en rapport direct avec les travaux autorisés (terrassements nécessaires à la réalisation de l'ouvrage).

2.2 La modification des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, est autorisée sous réserve que la modification n'aggrave pas les risques de salubrité, de sécurité, et la gêne pour le voisinage.

2.3 L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à déclaration préfectorale, est autorisée sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2.4 L'implantation de nouvelles activités artisanales est autorisée sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2.5 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans nonobstant les dispositions du règlement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.6 Les modifications, extensions, surélévation des éléments de patrimoine bâti identifiés en annexe sont soumises à conditions définies à l'article 11 du règlement.
Les modifications des espaces verts situés dans la Trame Verte identifiés au document graphique sont soumises aux conditions définies à l'article 13 du règlement.

2.7 Concernant les risques et les nuisances

2.71 Risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », figurant en annexe.

2.72 Risques d'inondation
Dans les secteurs urbanisés à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que la hauteur de submersion, en référence à la crue de 1910, n'excède pas 1 mètre au-dessus du terrain naturel et que le niveau de leur plancher bas soit réalisé à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence de la crue de la Seine de 1910, calculée par extrapolation entre les deux côtes caractéristiques des limites amont et aval de la commune, soit :

- limite amont PK 147.150 -- + 16,89 NGF normalisé,
- limite aval PK 152.500 -- + 16,02 NGF normalisé.

Les accès doivent être réalisés au-dessus de cette cote diminuée de 0,20 mètre.

Dans ces secteurs, les projets pouvant être autorisés devront faire l'objet de mesures compensatoires en cas de nuisances à l'écoulement des eaux.

2.73 Risques technologiques liés à l'établissement SNECMA couvert par un Plan de Prévention des Risques Technologiques

L'arrêté préfectoral du 31 août 2012 approuve le Plan de Prévention des Risques Technologiques lié à la présence d'installations ou stockages de l'établissement SNECMA. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.

Les constructions nouvelles concernées par les zones du PPRT devront respecter le règlement (voir plan et règlement en annexe du PLU).

2.74 Protection de la réserve aquifère et forage d'eau, captages d'eau potable.

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

L'occupation des sols devra être conforme à l'arrêté préfectoral autorisant le captage.

2.75 Les bâtiments devront se conformer aux prescriptions d'isolement acoustiques édictées en fonction de leur destination et de leur situation vis-à-vis des secteurs affectés par le bruit (routes et voies ferrées). Les éléments permettant d'apprécier cette disposition sont annexés au PLU.

2.76 Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la règlementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du code du patrimoine).

La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé.

Les projets situés dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions relatives à l'archéologie préventive du préfet de région.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIES

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

3.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer. La largeur de cette voie est de 3,50m.

3.3 Un seul accès carrossable de 3,5 mètres de large au maximum est autorisé par tranche de 20 mètres de façade ; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique.

3.4 Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour préserver le caractère des ruelles ou des sentes ayant été identifiées et faisant l'objet d'une liste en annexe au présent PLU, leur élargissement est interdit en dehors d'aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec le service assainissement de la communauté d'agglomération.
Le pétitionnaire doit prendre en compte les possibilités de mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique et prévoir des dispositifs appropriés (clapet anti-retour) de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Dans ce cas, le raccordement reste obligatoire et le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement intercommunal.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration...) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée la taille et à la configuration du terrain.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les secteurs zonés en infiltration intégrale à la parcelle.

Dans les secteurs zonés en rejet limité vers le domaine public, si l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, les eaux pluviales des parcelles concernées pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire) à débit régulé à raison de 2l/s par hectare de terrain aménagé.

Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

4.3 Distribution d'énergie et télécommunication

Les branchements privatifs de toute nature doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public et ne doivent pas rester apparents sur la construction. L'aménageur ou le lotisseur doit réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution de ces différents réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle. Les constructions à usage d'habitation devront être pourvues d'une aire de stockage couverte ou d'un boitier encastré dans le mur ou la clôture ou d'un local pour les réseaux d'énergie et de télécommunication (gaz, électricité, téléphone...).

4.4 Collecte des ordures ménagères

4.4.1 Les constructions nouvelles à usage d'activités ou à usage de logements de plus de trois logements doivent être pourvue d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

4.4.2 Les constructions à usage d'habitation comportant moins de 3 logements devront prévoir un espace dédié correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Constructions nouvelles

6.1.1 Les constructions doivent être implantées :

- En zone UA et UAb, à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ou en retrait.

- En zone UAa, à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées. Toutefois une implantation en retrait peut être autorisée si l'alignement sur voie est maintenu par une clôture maçonnée ou un bâtiment secondaire.

6.1.2 Les implantations en retrait devront respecter une distance d'au moins 2 mètres vis-à-vis de l'alignement.

6.1.3 Les équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe, peuvent être implantés à l'alignement ou à une distance d'au moins 1 mètre de celui-ci.

6.2 Constructions existantes

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante, celles-ci peuvent être implantées :

- Soit dans le respect des règles des constructions nouvelles
- Soit dans la prolongation des façades existantes.

6.3 Les constructions et extensions de bâtiments implantés le long des alignements d'arbres protégés indiqués au plan de zonage devront respecter un retrait de 5 mètres.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

7.1 Constructions nouvelles

7.1.1 Les constructions doivent être édifiées :

7.1.1.1 Vis-à-vis des limites séparatives latérales :

En zone UA et UAb :

- sur les limites séparatives latérales,
- en retrait de l'une ou des deux limites séparatives latérales.

En zone UAa :

Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement :

- sur les limites séparatives,
- en retrait ponctuellement (décroché limité et partiel) de l'une des limites séparatives.

Au-delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement :

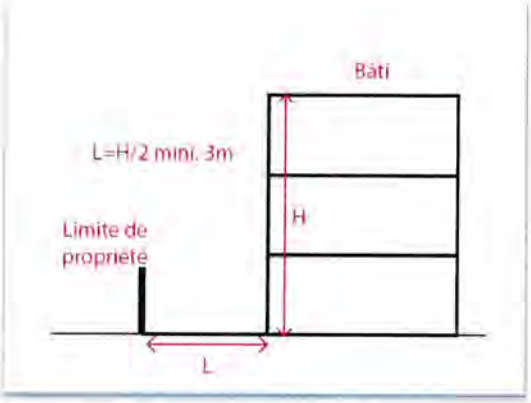
- Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de celles-ci.
- Lorsqu'un bâtiment voisin présente un pignon, une implantation en appui sur celui-ci doit être préférée.

7.1.1.2 Vis-à-vis des limites de fond de parcelle :

Sur les parcelles existantes à la date d'approbation du PLU dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être édifiées sur les limites de fond ou en retrait de celles-ci.
Sur les parcelles dont la profondeur est supérieure à 15 mètres, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites de fond.

7.1.2 En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade par rapport au terrain fini, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (L=H/2 avec L ≥ 3 mètres).

Voir schéma ci-dessous.



7.1.3 Les lucarnes et autres éléments de construction en toiture, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

7.1.4 Les annexes d'une surface inférieure à 12 mètres² de surface de plancher, les abris de jardin et les terrasses situées au niveau du terrain naturel ne sont pas concernées par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

7.2 Constructions existantes

7.2.1 En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant, ne respectant pas les dispositions précitées, l'implantation dans le prolongement de la construction existante est autorisée dans la limite où aucune construction voisine implantée à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite séparative n'a de vue directe sur le terrain du demandeur.

7.2.2 Le volume des matériaux utilisés pour l'isolation des façades existantes par l'extérieur n'est pas pris en compte pour le calcul des prospects.

7.3 Dans le cas d'une division en vue de construire –lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1.1 Les bâtiments non contigus situés sur la même unité foncière, doivent être implantés à une distance « L » comptée horizontalement en tout point de la construction et définie comme suit :

- Égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute par rapport au sol après travaux avec un minimum de 6 mètres en cas de vue directe sur l'une des façades. (L=H avec L ≥ 6 mètres).
- Égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute par rapport au sol après travaux avec un minimum de 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou d'absence de vue directe sur les deux façades. (L=H/2 avec L ≥ 2,5 mètres).

8.1.2 Les lucarnes et autres éléments de construction en toiture, isolation de façades existantes par l'extérieur ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

8.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics définis en annexe, aux abris de jardin, piscines et annexes destinés au stationnement des véhicules.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 En zone UA et UAa :

10.1.1 Pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans l'existant et l'homogénéité du bâti, la hauteur maximale est déterminée par référence à la hauteur des immeubles voisins, ou des hauteurs les plus fréquentes des immeubles (+ ou – 2m) :

- de la façade de l'îlot dans lequel s'insère la construction,
- ou de la place dans laquelle s'insère la construction,
- ou de l'intersection dans laquelle s'insère la construction,

10.1.2 Toutefois, ne devra pas être choisi comme référence un immeuble isolé, ou un immeuble dont la hauteur apparaît comme exceptionnelle par rapport aux autres immeubles de référence (qui sont les immeubles de la façade de l'ilot, de la place ou de l'intersection).

10.1.3 De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, et s'il ne fait pas partie des références évoquées ci-dessus, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et dans la limite de 1 à 2 niveaux en plus ou en moins.

10.1.4 Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques doivent respecter le gabarit de hauteur. Les machineries d'ascenseur ne doivent pas dépasser le volume du toit.

Les schémas illustrant l'article 10.1 sont présents en annexe.

10.2 Dans le secteur UAb :

La hauteur des bâtiments est limitée à R+4 + comble ou R+5 avec toiture terrasse. Soit une hauteur totale autorisée de 15 m à l'égout du toit et de 20 m au faîtage. La hauteur est mesurée au-dessus du terrain naturel, au milieu de la façade.

10.3 Les sommets des cheminées peuvent dépasser ces limites.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

11.2 Recommandations générales

11.2a Matériaux de façade

Sont recommandés la pierre, la brique, les maçonneries enduites.
L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les maçonneries traditionnelles enduites doivent recevoir des enduits à la chaux ou au plâtre.
Pour les maçonneries non traditionnelles, les enduits monocouches sont acceptés sous réserve d'être appliqués avec un aspect gratté fin.

Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes.

Au-delà de 9 mètres, les façades et toitures terrasses des constructions situées dans le Périmètre de sensibilité architecturale indiqué au plan de zonage devront être traitées avec des couleurs foncées et non claires et non brillantes.

11.2b Façades des commerces

Pour les commerces sont interdits :

- les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée,
- les rideaux métalliques si le coffre n'est pas situé à l'intérieur du rez-de-chaussée (sauf contraintes techniques particulières).
- les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes ...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce,

- les enseignes lumineuses drapeau si elles sont implantées plus haut que l'allège de la baie du premier étage,
- les projections au sol et en façade ainsi que les enseignes mobiles,
- les dispositifs lumineux clignotants ou non intégrés aux structures des devantures et donc trop présents dans l'espace public,

Le nombre d'enseigne drapeaux est limité à 1 par façade de commerce.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les peintures des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

Tout commerce doit comporter une enseigne.

11.2c Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Dans le cas d'intervention sur des bâtiments existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine
Les menuiseries font partie intégrante de l'architecture des immeubles auxquels elles appartiennent. En conséquence, il convient de maintenir l'aspect d'origine des menuiseries (trames, moulures, petits bois...).

Dans le cas de projet se référant à l'architecture traditionnelle, les menuiseries pourront être en bois ou en métal.

Les volets battant doivent être en bois, sans écharpe. Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur pour les constructions nouvelles.

11.2d Traitement des toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les modes de couverture autorisés sont :
- les petites tuiles plates en terre cuite de pays, à raison de 20 tuiles/m².
- l'ardoise naturelle,
- le zinc, le cuivre et le plomb,
- les tuiles mécaniques en terre cuite,
- les terrasses de préférence végétalisées.

Les modes de couverture non traditionnels, PVC, bacs-acier, ardoise artificielle, tuiles ciment ou artificielles, chaume ou tout matériaux similaires sont autorisés sous réserve de la qualité architecturale du projet.
Les couvertures des serres, vérandas et abris de jardins ne sont pas soumises à cette règle.
Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

11.2e Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes à deux ou trois pentes, telles que définies en annexe sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la

toiture. Les lucarnes ne doivent pas avoir des croisées d'une largeur supérieure à 1,00 mètre pour les chambres et cuisine et à 1,20 mètre pour les pièces de séjour.
Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.
Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter de préférence un rapport vertical (plus haut que large) et une dimension maximum de 78 cm x 98 cm.
Les verrières et ciels de toit sont autorisés.

11.2f Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux devront être compatibles avec leur bonne insertion dans l'environnement.

11.2g Panneaux solaires

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...).
Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires visibles du domaine public seront intégrés à l'architecture.

11.2h Clôtures :

- Sur rue ou en limite de voies privées et des sentes, elles peuvent se présenter sous forme de murs pleins ou d'un muret bas d'une hauteur de 1,00m de hauteur maximum, surmontés d'une partie ajourée.
- En limite séparative, elles peuvent être simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie vive.
- Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,00 mètres.
- Les plaques de béton sont interdites.
- Les clôtures devront être compatibles avec leur bonne insertion dans l'environnement.
- Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin d'offrir des conditions d'accès facilitées.
- Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

11.3 Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial / ensembles bâtis remarquables inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Certaines maisons et certains ensembles bâtis ont été inventoriés comme étant d'intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés en plan et en annexe et font l'objet des prescriptions complémentaires suivantes de nature à assurer leur protection.
Le secteur UAa est un périmètre de sensibilité architecturale protégé. Tout travaux dans ce secteur doit être compatible avec le caractère architectural du site.

11.31a Généralités

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdite.
Les extensions, les surélévations et tous autres travaux sur la construction sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à la qualité de l'espace existant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière et/ou des espaces plantés (nouvelle rédaction selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

11.31b Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction

(composition, décors, menuiseries, etc. ...), sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain dans lequel elle s'inscrit.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction doivent prendre en compte :

- les partitions et rythmes horizontaux qui la caractérisent (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches),
- la trame verticale qui ordonne les percements,
- la trame urbaine et le parcellaire.

11.31c Forme et nature des percements

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.
Les nouveaux percements doivent prendre en compte :

- la trame verticale de la façade existante,
- le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.

11.31d Modénatures et éléments de décors

Les modénatures de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments de modénature qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies ...) et être clairement affirmées.

Les éléments de décor (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

11.31e Toitures

Les parties de toitures nouvelles doivent s'inscrire dans la continuité des toitures existantes, tant en termes de pentes que de matériaux. Les éléments de décor existants devront être conservés ou reproduits à l'identique.
Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie et de compagnonnage, fréquents sur le territoire communal, doivent être restaurés.

11.31f Constructions nouvelles

Une construction nouvelle peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement de façade et de toiture, à la cohérence du paysage et/ou aux caractères historiques et culturels des espaces environnants.
La composition des façades doit prendre en compte le registre dominant de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle et notamment les partitions et rythmes horizontaux (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches) et les trames verticales qui ordonnent les percements.
Les proportions de baies doivent prendre en compte les règles de proportions dominantes des percements des constructions de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle.
Le traitement d'une toiture nouvelle peut s'inscrire dans un registre contemporain dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de son environnement bâti.

11.4 Antennes

Les antennes relais de radiotéléphonie ainsi que les dispositifs de réception (antennes râteau, paraboles) ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, est assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2 Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

12.3 Normes de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division. Les normes de stationnement s'appliquent dans le cadre de construction, d'extension et de changement de destination.

12.3.1 En secteur UAa :

Pour les réhabilitations, rénovations, extensions et changements de destination, il n'est pas fixé de règles pour les augmentations de surface inferieures à 20% de la surface existante.

Pour les constructions neuves et les extensions de bâtiment supérieures à 20% de la surface existante, les règles de la zone UA s'appliquent.

12.3.2 En zone UA et UAb :

12.3.2.1 Logement :

1place par tranche achevée de 50 mètres² de Surface de Plancher. Il ne peut être exigé plus de 3 places par logement individuel.

12.3.2.1.1 Hébergement (résidences étudiantes, résidences personnes âgées dépendantes...) :

1 place par tranche achevée de 150 mètres² de Surface de Plancher

12.3.2.3 Bureaux :
Il n'est pas fixé de règle.

12.3.2.4 Commerces :
Il n'est pas fixé de règle.

12.3.2.5 Artisanat :
1 place par tranche de 100 mètres² de Surface de plancher commencée.

12.3.2.6 Hébergement hôtelier :
Il n'est pas fixé de règle.

12.3.2.7 Installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, définis-en annexe.
Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.
Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4 Pour les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre de 500 mètres autour de la gare, il ne peut être exigé plus de 0.5 place par logement financé par un prêt aidé de l'Etat et 1 place par logement pour les autres catégories de logement.
Le plan de situation devra permettre d'apprécier cette distance le cas échéant.

12.5 Pour tous les programmes de constructions, il est exigé un minimum de 5% de place de stationnement pour les personnes à mobilité réduites (PMR).

12.6 Pour toutes les constructions neuves d'habitation, des locaux fermés et spécifiques, pour entreposer les vélos et les poussettes doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Ces locaux doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 mètre² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 mètre² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 mètres² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.7 Rechargement des véhicules électriques
Dans l'optique de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments d'au moins deux logements disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant 10% des places depuis le tableau général basse tension.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant l'abattage d'arbres est autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison d'un arbre planté pour un arbre abattu. L'arbre planté sera, à terme, de même gabarit que l'arbre abattu. Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq places.

13.2 Trame verte : Les projets ne pourront réduire de plus de 20% la surface des espaces verts existants sur la parcelle à la date de révision du PLU, situés dans la trame verte indiquée au plan de zonage. Les clôtures seront aménagées de manière à être perméables à la petite faune.

13.3 Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme indiqués au plan de zonage devront être maintenus ou remplacés.

13.4 Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UA16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur doit réaliser l'infrastructure nécessaire au raccordement des réseaux numériques jusqu'à la limite de parcelle.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UB : Front de Seine est une zone qui intègre de l'entrée de ville côté Paris en « *zone de projet* » dans l'attente d'une réflexion globale de requalification du secteur.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 Les constructions et établissements qui sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinant.

1.2 La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés en annexe du règlement.

1.3 En zone inondable, les sous-sols, les piscines enterrées et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux strictement indispensables destinés à limiter la vulnérabilité des constructions autorisées.

1.4 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension mesurée et les annexes.

1.5 Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.6 Les constructions et occupations du sol destiné aux activités industrielles.

1.7 Les dépôts de véhicules hors d'usage, et matériaux à l'air libre

1.8 Les terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes, des camping-cars, résidences mobiles et habitations légères de loisirs.

1.9 La création de carrières.

1.10 Les nouvelles installations classées, soumises à autorisation préfectorale pouvant porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou occasionnant une gêne excessive.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements de sol sont autorisés sous condition d'être en rapport direct avec les travaux autorisés (terrassements nécessaires à la réalisation de l'ouvrage).

2.2 La modification des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, est autorisée sous réserve que la modification n'aggrave pas les risques de salubrité, de sécurité, et la gêne pour le voisinage.

2.3 L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à déclaration préfectorale, est autorisée sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2.4 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans nonobstant les dispositions du règlement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel de murs porteur lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.5 Les modifications, extensions, surélévation des éléments de patrimoine bâti identifiés en annexe sont soumises à conditions définies à l'article 11 du règlement.
Les modifications des espaces verts situés dans la Trame Verte identifiés au document graphique sont soumises aux conditions définies à l'article 13 du règlement.

2.6 Concernant les risques et les nuisances

2.61 Risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », figurant en annexe.

2.62 Risques d'inondation
Dans les secteurs urbanisés à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que la hauteur de submersion, en référence à la crue de 1910, n'excède pas 1 mètre au-dessus du terrain naturel et que le niveau de leur plancher bas soit réalisé à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence de la crue de la Seine de 1910, calculée par extrapolation entre les deux côtes caractéristiques des limites amont et aval de la commune, soit :

- limite amont PK 147.150 -- + 16,89 NGF normalisé,
- limite aval PK 152.500 -- + 16,02 NGF normalisé.

Les accès doivent être réalisés au-dessus de cette cote diminuée de 0,20 mètre.
Dans ces secteurs, les projets pouvant être autorisés devront faire l'objet de mesures compensatoires en cas de nuisances à l'écoulement des eaux.

2.63 Risques technologiques liés à l'établissement SNECMA couvert par un Plan de Prévention des Risques Technologiques
L'arrêté préfectoral du 31 août 2012 approuve le Plan de Prévention des Risques Technologiques lié à la présence d'installations ou stockages de l'établissement SNECMA. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.
Les constructions nouvelles concernées par les zones du PPRT devront respecter le règlement (voir plan et règlement en annexe du PLU).

2.64 Protection de la réserve aquifère et forage d'eau, captages d'eau potable
La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.
L'occupation des sols devra être conforme à l'arrêté préfectoral autorisant le captage.

2.65 Les bâtiments devront se conformer aux prescriptions d'isolement acoustiques édictées en fonction de leur destination et de leur situation vis-à-vis des secteurs affectés par le bruit (routes et voies ferrées). Les éléments permettant d'apprécier cette disposition sont annexés au PLU.

2.66 Protection archéologique
Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la règlementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du code du patrimoine).
La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé.

2.7 Conformément aux dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre de projet défini au document graphique, seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension limitée des constructions existantes. Les extensions sont limitées à 15% de la surface existante.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

3.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer. La largeur de cette voie est de 3,50 mètres.

3.3 Un seul accès carrossable de 3,5 mètres de large au maximum est autorisé par tranche de 20 mètres de façade ; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique.

Pour les opérations groupées de logements, un accès commun à tout ou partie des lots est à privilégier.

3.4 Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour préserver le caractère des ruelles ou des sentes ayant été identifiées et faisant l'objet d'une liste en annexe au présent PLU, leur élargissement est interdit en dehors d'aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Pour les lotissements, un accès commun aux différents réseaux est à privilégier.

4.2 **Eau potable**
Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.3 **Assainissement**
Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec le service assainissement de la communauté d'agglomération.

Le pétitionnaire doit prendre en compte les possibilités de mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique et prévoir des dispositifs appropriés (clapet anti-retour) de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.
Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Dans ce cas, le raccordement reste obligatoire et le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est également nécessaire. L'autorisation de l'Etat peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement intercommunal.

b) Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration..) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée la taille et à la configuration du terrain.

Dans les secteurs zonés en rejet limité vers le domaine public, si l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, les eaux pluviales des parcelles concernées pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire) à débit régulé à raison de 2l/s par hectare de terrain aménagé.

Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

4.4 Distribution d'énergie et télécommunication

Les branchements privatifs de toute nature doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public et ne doivent pas rester apparents sur la construction. L'aménageur ou le lotisseur doit réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution de ces différents réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle. Les constructions à usage d'habitation devront être pourvues d'une aire de stockage couverte ou d'un boitier encastré dans le mur ou la clôture ou d'un local pour les réseaux d'énergie et de télécommunication (gaz, électricité, téléphone...).

4.5 Collecte des ordures ménagères

4.5.1 Les constructions nouvelles à usage d'activités ou à usage de logements de plus de trois logements doivent être pourvue d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

4.5.2 Les constructions à usage d'habitation comportant moins de 3 logements devront prevoir un espace dédié correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Constructions nouvelles

6.1.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

6.1.2 Dans le secteur de la rive de Seine, des implantations perpendiculaires au fleuve, ménageant les vues vers celui-ci doivent être recherchées.

6.1.3 Les implantations en retrait devront respecter une distance de 2 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement.

6.1.4 Les équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe, peuvent être implantés à l'alignement ou à une distance d'au moins 1 mètre de celui-ci.

6.2 Constructions existantes

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante, celles-ci peuvent être implantées :

- Soit dans le respect des règles des constructions nouvelles
- Soit dans la prolongation des façades existantes, sous réserve du respect de l'article 6.3.

6.3 Dans le secteur de la rive de Seine, les constructions et les extensions de bâti implantés le long des berges devront respecter un retrait de 15 mètres vis-à-vis de celles-ci, à l'exception des projets de loisirs et équipements en lien avec le fleuve.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

7.1 Constructions nouvelles

7.1.1 Les constructions doivent être édifiées :

7.1.1.1 Vis-à-vis des limites séparatives latérales :

- sur l'une des limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives
- pour les parcelles d'une largeur sur rue inférieure à 10 mètres, existantes à la date d'approbation du présent PLU, les constructions situées dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement, devront être édifiées sur les deux limites séparatives latérales les bâtiments

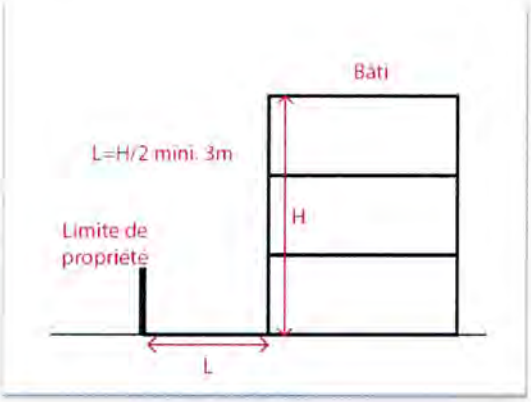
Lorsqu'un bâtiment voisin présente un pignon, une implantation en appui sur celui-ci doit être préférée.

7.1.1.2 Vis-à-vis des limites de fond de parcelle :

- Sur les parcelles existantes à la date d'approbation du PLU dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être édifiées sur les limites de fond ou en retrait de celles-ci.
- Sur les parcelles dont la profondeur est supérieure à 15 mètres, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites de fond.

7.1.2 En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade par rapport au niveau terrain fini, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (L=H/2 avec L ≥ 3 mètres).

Voir schéma ci-dessous.



7.1.3 Les lucarnes et autres éléments de construction en toiture, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

7.1.4 Les annexes d'une surface inférieure à 12 mètre² de surface de plancher, les abris de jardin et les terrasses situées au niveau du terrain naturel ne sont pas concernées par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

7.2 Constructions existantes

7.2.1 En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant, ne respectant pas les dispositions précitées, l'implantation dans le prolongement de la construction existante est autorisée dans la limite où aucune construction voisine implantée à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite séparative n'a de vue directe sur le terrain du demandeur.

7.2.2 Le volume des matériaux utilisés pour l'isolation des façades existantes par l'extérieur n'est pas pris en compte pour le calcul des prospects.

7.3 Divisions de terrain : Dans le cas d'une division en vue de construire –lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1.1 Les bâtiments non contigus situés sur la même unité foncière, doivent être implantés à une distance « L » comptée horizontalement en tout point de la construction et définie comme suit :

- Égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute par rapport au sol après travaux avec un minimum de 6 mètres en cas de vue directe sur l'une des façades. (L=H avec L ≥ 6 mètres).
- Égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute par rapport au sol après travaux avec un minimum de 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou d'absence de vue directe sur les deux façades. (L=H/2 avec L ≥ 2,5 mètres).

8.1.2 Les lucarnes et autres éléments de construction en toiture, isolation de façades existantes par l'extérieur ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

8.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics définis en annexe, aux abris de jardin, piscines et annexes destinés au stationnement des véhicules.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 50%.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des bâtiments est limitée à R + 2 + comble ou étage en retrait. Soit une hauteur totale autorisée de 13 m au-dessus du terrain naturel mesuré au milieu de la façade. Les sommets des cheminées peuvent dépasser cette limite.

10.3 Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques doivent respecter le gabarit de hauteur. Les machineries d'ascenseur ne doivent pas dépasser le volume du toit.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

11.2 Recommandations générales

11.2a Matériaux de façade

Sont recommandés la pierre, la brique, les maçonneries enduites.
L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes.

11.2b Façades des commerces

Pour les commerces sont interdits :

- les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée,
- les rideaux métalliques si le coffre n'est pas situé à l'intérieur du rez-de-chaussée (sauf contraintes techniques particulières),
- les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes ...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce,
- les dispositifs lumineux clignotants ou non intégrés aux structures des devantures et donc trop présents dans l'espace public.

Le nombre d'enseigne drapeaux est limité à 1 par façade de commerce.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les peintures des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

11.2c Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Dans le cas d'intervention sur des bâtiments existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine
Les menuiseries font partie intégrante de l'architecture des immeubles auxquels elles appartiennent. En conséquence, il convient de maintenir l'aspect d'origine des menuiseries (trames, moulures, petits bois...).

Les volets battant doivent être en bois, sans écharpe. Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur pour les constructions nouvelles.

11.2d Traitement des toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les modes de couverture autorisés sont :

- les petites tuiles plates en terre cuite de pays,
- l'ardoise naturelle,
- le zinc, le cuivre et le plomb,
- les tuiles mécaniques en terre cuite,
- les terrasses de préférence végétalisées.

Les modes de couverture non traditionnels, PVC, bacs-acier, ardoise artificiel, tuiles ciment ou artificielles, chaume ou tout matériaux similaires sont autorisés sous réserve de la qualité architecturale du projet.

Les couvertures des serres, vérandas et abris de jardins ne sont pas soumises à cette règle.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

11.2e Châssis de toiture

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter de préférence un rapport vertical (plus haut que large) et une dimension maximum de 78 cm x 98 cm.

Les verrières et ciels de toit sont autorisés.

11.2f Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux devront être compatibles avec leur bonne insertion dans l'environnement.

11.2g Panneaux solaires

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas, dans la mesure du possible, être visibles du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...).

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires visibles du domaine public seront intégrés à l'architecture.

11.2h Clôtures :

- Sur rue ou en limite de voies privées et des sentes, elles peuvent se présenter sous forme de murs pleins ou d'un muret bas d'une hauteur de 1,00m de hauteur maximum, surmontés d'une partie ajourée.
- En limite séparative, elles peuvent être simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie vive.
- Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,00 mètres.
- Les plaques de béton sont interdites.
- Les clôtures devront être compatibles avec leur bonne insertion dans l'environnement.
- Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin d'offrir des conditions d'accès facilitées.
- Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

11.3 Antennes

Les antennes relais de radiotéléphonie ainsi que les dispositifs de réception (antennes râteau, paraboles) ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, est assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2 Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

12.3 Normes de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division. Les normes de stationnement s'appliquent dans le cadre de construction, d'extension et de changement de destination.

12.3.1 Habitation

- Logement collectif : 1 place par tranche achevée de 50m² de Surface de Plancher
- Logement individuel : 1 place par tranche commencée de 50 m² de Surface de Plancher. Il ne peut être exigé plus de 3 places.

12.3.2 Hébergement (résidences étudiantes, résidences personnes âgées dépendantes...) :

1 place par tranche achevée de 150m² de Surface de Plancher

12.3.2 Bureaux

Il n'est pas fixé de règle.

12.3.3 Commerces

Il n'est pas fixé de règle.

12.3.4 Artisanat

1 place par tranche de 100 m² de Surface de plancher commencée.

12.3.5 Hébergement hôtelier

Il n'est pas fixé de règle.

12.3.6 Installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe.

Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4 Pour tous les programmes de constructions, il est exigé un minimum de 5% de place de stationnement pour les personnes à mobilité réduites (PMR).

12.5 Pour toutes les constructions neuves d'habitation, des locaux fermés et spécifiques, pour entreposer les vélos et les poussettes doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Ces locaux doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.6 Rechargement des véhicules électriques
Dans l'optique de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments d'au moins 2 logements disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant 10% des places depuis le tableau général basse tension.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 20% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre. Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé. Les aires de stationnement, voies de circulation et terrasses ne sont pas considérés comme espaces verts de pleine terre.

13.2 Non imperméabilisation des sols : 50% des espaces libres de construction non végétalisés doivent être perméables. Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses peuvent être prises en compte dans ce périmètre si elles sont constituées d'un matériau perméable. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant l'abattage d'arbres est autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison d'un arbre planté pour un arbre abattu. L'arbre planté sera, à terme, de même gabarit que l'arbre abattu. Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq places.

13.4 Trame verte : Les projets ne pourront réduire de plus de 20% la surface des espaces verts existants sur la parcelle à la date de révision du PLU, situés dans la trame verte indiquée au plan de zonage. Les clôtures seront aménagées de manière à être perméables à la petite faune.

13.5 Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme indiqués au plan de zonage devront être maintenus ou remplacés.

13.6 Divisions de terrain : Dans le cas d'une division en vue de construire –lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

13.7 Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UB15: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UB16: INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur doit réaliser l'infrastructure nécessaire au raccordement des réseaux numériques jusqu'à la limite de parcelle.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UC est une zone de projet : Fieschi, fonderie-papeterie, plateau de l'Espace (pavillons et soufflerie) L'objectif est de regrouper dans **une zone unique les secteurs « à enjeux » à court terme.** Les secteurs de la caserne, de la fonderie et de la papeterie sont couverts par une OAP dans le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 Les constructions et établissements qui sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinant.

1.2 En zone inondable, les sous-sols, les piscines enterrées et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux strictement indispensables destinés à limiter la vulnérabilité des constructions autorisées.

1.3 Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage, et matériaux à l'air libre

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements de sol sont autorisés sous condition d'être en rapport direct avec les travaux autorisés (terrassements nécessaires à la réalisation de l'ouvrage).

2.2 La modification des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, est autorisée sous réserve que la modification n'aggrave pas les risques de salubrité, de sécurité, et la gêne pour le voisinage.

2.3 L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à déclaration préfectorale, est autorisée sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2.4 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans nonobstant les dispositions du règlement dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel de murs porteur lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.5 Les modifications, extensions, surélévation des éléments de patrimoine bâti identifiés en annexe sont soumises à conditions définies à l'article 11 du règlement. Les modifications des espaces verts situés dans la Trame Verte identifiés au document graphique sont soumises aux conditions définies à l'article 13 du règlement. Les arbres des alignements d'arbres protégés figurant au document graphique doivent être conservés ou remplacés.

2.6 Concernant les risques et les nuisances

2.6.1 Risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », figurant en annexe.

2.6.2 Risques d'inondation

Dans les secteurs urbanisés à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que la hauteur de submersion, en référence à la crue de 1910, n'excède pas 1 mètre au-dessus du terrain naturel et que le niveau de leur plancher bas soit réalisé à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence de la crue de la Seine de 1910, calculée par extrapolation entre les deux côtes caractéristiques des limites amont et aval de la commune, soit :

- limite amont PK 147.150 -- + 16,89 normalisé,
- limite aval PK 152.500 -- + 16,02 NGF normalisé.

Les accès doivent être réalisés au-dessus de cette cote diminuée de 0,20 mètre.
Les projets pouvant être autorisés devront faire l'objet de mesures compensatoires en cas de nuisances à l'écoulement des eaux.

2.6.3 Risques technologiques liés à l'établissement SNECMA couvert par un Plan de Prévention des Risques Technologiques

L'arrêté préfectoral du 31 août 2012 approuve le Plan de Prévention des Risques Technologiques lié à la présence d'installations ou stockages de l'établissement SNECMA. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.

Les constructions nouvelles concernées par les zones du PPRT devront respecter le règlement (voir plan et règlement en annexe du PLU).

2.6.4 Protection de la réserve aquifère et forage d'eau, captages d'eau potable

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.
L'occupation des sols devra être conforme à l'arrêté préfectoral autorisant le captage.

2.6.5 Les bâtiments devront se conformer aux prescriptions d'isolement acoustiques édictées en fonction de leur destination et de leur situation vis-à-vis des secteurs affectés par le bruit (routes et voies ferrées). Les éléments permettant d'apprécier cette disposition sont annexés au PLU.

2.6.6 Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la règlementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du code du patrimoine). La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexer.

2.6.7 Risques liés aux cavités souterraines

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dont la surface est inférieure à 30 % de la surface existante.

2.7 Conformément aux dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre de projet défini au document graphique, seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension limitée des constructions existantes. Les extensions sont limitées à 15% de la surface existante.

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Pour les lotissements, un accès commun aux différents réseaux est à privilégier.

4.2 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.3 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec le service assainissement de la communauté d'agglomération.

Le pétitionnaire doit prendre en compte les possibilités de mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique et prévoir des dispositifs appropriés (clapet anti-retour) de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.
Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Dans ce cas, le raccordement reste obligatoire et le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est également nécessaire. L'autorisation de l'Etat peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement intercommunal.

b) Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration.) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée la taille et à la configuration du terrain.

Dans les secteurs zonés en rejet limité vers le domaine public, si l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, les eaux pluviales des parcelles concernées pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire) à débit régulé à raison de 2l/s par hectare de terrain aménagé.

Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

4.4 Distribution d'énergie et télécommunication
Les branchements privatifs de toute nature doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public et ne doivent pas rester apparents sur la construction. L'aménageur ou le lotisseur doit réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution de ces différents réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle. Les constructions à usage d'habitation devront être pourvues d'une aire de stockage couverte ou d'un boitier encastré dans le mur ou la clôture ou d'un local pour les réseaux d'énergie et de télécommunication (gaz, électricité, téléphone...).

4.5 Collecte des ordures ménagères

4.5.1 Les constructions nouvelles à usage d'activités ou à usage de logements de plus de trois logements doivent être pourvue d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

4.5.2 Les constructions à usage d'habitation comportant moins de 3 logements devront prevoir un espace dédié correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions peuvent être implantées en alignement ou en recul des voies.

6.2 En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à implanter, au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).

6.2 Les constructions et extensions de bâtiments implantés le long des alignements d'arbres protégés indiqués au plan de zonage devront respecter un retrait de 5 mètres.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

7.1 Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives, ou en retrait de celles-ci.

7.2 En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de 3,00 mètres minimum des constructions voisines.

8.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général définis en annexe, aux abris de jardin, piscines et annexes destinés au stationnement des véhicules.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR

Nonobstant les dispositions propres aux secteurs de projets, et afin de lutter contre la pollution lumineuse dans les secteurs à fort « enjeu chauve-souris », les dispositifs d'éclairage extérieur publics et privés devront :

- éclairer du haut vers le bas de préférence en privilégiant la zone utile afin d'éviter les dispersions de lumière vers l'extérieur,

- être équipés d'un dispositif permettant de faire converger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol, l'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20° sous l'horizontale,

- limiter l'intensité et la durée de la lumière pour les parkings, accès aux bâtiments, jardin.

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou traiter la pollution.

12.3 Normes de stationnement
Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division. Les normes de stationnement s'appliquent dans le cadre de construction, d'extension et de changement de destination.

12.3.1 Habitations :
1,5 place par logement dont une couverte dans la construction.

12.3.2 Bureaux :
Il n'est pas fixé de règles.

12.3.3 Commerces :
Il n'est pas fixé de règles.

12.3.4 Artisanat :
Il n'est pas fixé de règles.

12.3.5 Hébergement hôtelier :
Il n'est pas fixé de règle.

12.3.6 Installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.
Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

12.4 Les constructions situées à l'intérieur un périmètre de 500 mètres autour de la gare, il ne peut être exigé plus de 0.5 place par logement financé par un prêt aidé de l'État et 1 place par logement pour les autres catégories de logement.
Le plan de situation devra permettre d'apprécier cette distance le cas échéant.

12.5 Pour tous les programmes de constructions, il est exigé un minimum de 5% de place de stationnement pour les personnes à mobilité réduites (PMR).

12.6 Pour toutes les constructions neuves d'habitation, des locaux fermés et spécifiques, pour entreposer les vélos et les poussettes doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Ces locaux doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.7 Rechargement des véhicules électriques

Dans l'optique de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments d'au moins 2 logements disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant 10% des places depuis le tableau général basse tension.

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 20% minimum du terrain doit être préservé en espace vert.

13.2 Non imperméabilisation des sols : 20% des espaces libres de construction non végétalisés doivent être perméables. Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses peuvent être prises en compte dans ce périmètre si elles sont constituées d'un matériau perméable.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant l'abattage d'arbres est autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison d'un arbre planté pour un arbre abattu. L'arbre planté sera, à terme, de même gabarit que l'arbre abattu. Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq places.

13.4 Trame verte : Les projets ne pourront réduire de plus de 20% la surface des espaces verts existants sur la parcelle à la date de révision du PLU, situés dans la trame verte indiquée au plan de zonage. Les clôtures seront aménagées de manière à être perméables à la petite faune.

13.5 Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme indiqués au plan de zonage devront être maintenus ou remplacés.

13.6 Division du terrain : Dans le cas d'une division en vue de construire - lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

13.7 Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UC15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UC16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur doit réaliser l'infrastructure nécessaire au raccordement des réseaux numériques jusqu'à la limite de parcelle.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UD est une zone de tissus pavillonnaire. L'**augmentation de la zone UD** s'est faite par intégration du Quartier pavillonnaire au Vernonnet, d'une partie de la zone AU2 (Pérouset) et de la zone UC (faubourg). L'ensemble du tissu résidentiel à dominante pavillonnaire a été regroupé en zone UD. La volonté de préserver ces quartiers peu denses, très aérés s'est traduite par **l'instauration d'une trame verte** sur le plan et de règles de constructibilité très encadrées (hauteur et emprise au sol limitées...).

La zone UD comprend le secteur UDa

ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 Les constructions et établissements qui sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinant.

1.2 La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés en annexe du règlement.

1.3 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension mesurée et les annexes.

1.4 Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.5 Les constructions et occupations du sol destiné aux activités industrielles.

1.6 Les dépôts de véhicules hors d'usage, et matériaux à l'air libre

1.7 Les terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes, des camping-cars, résidences mobiles et habitations légères de loisirs.

1.8 La création de carrières.

1.9 Les nouvelles installations classées, soumises à autorisation préfectorale pouvant porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou occasionnant une gêne excessive.

ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements de sol sont autorisés sous condition d'être en rapport direct avec les travaux autorisés (terrassements nécessaires à la réalisation de l'ouvrage).

2.2 La modification des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, est autorisée sous réserve que la modification n'aggrave pas les risques de salubrité, de sécurité, et la gêne pour le voisinage.

2.3 En secteur UDa, les constructions nouvelles à usage autres que logement sont limités à une surface de 250 m² maximum.

2.4 L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à déclaration préfectorale, est autorisée sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2.5 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans nonobstant les dispositions du règlement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel de murs porteur lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.6 Les modifications, extensions, surélévation des éléments de patrimoine bâti identifiés en annexe sont soumises à conditions définies à l'article 11 du règlement.
Les modifications des espaces verts situés dans la Trame Verte identifiés au document graphique sont soumises aux conditions définies à l'article 13 du règlement.
Les arbres des alignements d'arbres protégés figurant au document graphique doivent être conservés ou remplacés.

2.7 Concernant les risques et les nuisances

2.71 Risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », figurant en annexe.

2.72 Risques d'inondation
Dans les secteurs urbanisés à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que la hauteur de submersion, en référence à la crue de 1910, n'excède pas 1 mètre au-dessus du terrain naturel et que le niveau de leur plancher bas soit réalisé à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence de la crue de la Seine de 1910, calculée par extrapolation entre les deux côtes caractéristiques des limites amont et aval de la commune, soit :

- limite amont PK 147.150 -- + 16,89 NGF normalisé,
- limite aval PK 152.500 -- + 16,02 NGF normalisé.

Les accès doivent être réalisés au-dessus de cette cote diminuée de 0,20 mètre.
Dans ces secteurs, les projets pouvant être autorisés devront faire l'objet de mesures compensatoires en cas de nuisances à l'écoulement des eaux.

2.73 Risques technologiques liés à l'établissement SNECMA couvert par un Plan de Prévention des Risques Technologiques
L'arrêté préfectoral du 31 août 2012 approuve le Plan de Prévention des Risques Technologiques lié à la présence d'installations ou stockages de l'établissement SNECMA. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.
Les constructions nouvelles concernées par les zones du PPRT devront respecter le règlement (voir plan et règlement en annexe du PLU).

2.64 Protection de la réserve aquifère et forage d'eau, captages d'eau potable
La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.
L'occupation des sols devra être conforme à l'arrêté préfectoral autorisant le captage.

2.65 Les bâtiments devront se conformer aux prescriptions d'isolement acoustiques édictées en fonction de leur destination et de leur situation vis-à-vis des secteurs affectés par le bruit (routes et voies ferrées). Les éléments permettant d'apprécier cette disposition sont annexés au PLU.

2.66 Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la règlementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du code du patrimoine).

La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexer. Les projets situés dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions relatives à l'archéologie préventive du préfet de région.

ARTICLE UD3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

3.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer. La largeur de cette voie est de 3,50mètres.

3.3 Un seul accès carrossable de 3,5 mètres de large au maximum est autorisé par tranche de 20 mètres de façade de terrain ; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique.

Pour les opérations groupées de logements, un accès commun à tout ou partie des lots est à privilégier.

3.4 Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour préserver le caractère des ruelles ou des sentes ayant été identifiées et faisant l'objet d'une liste en annexe au présent PLU, leur élargissement est interdit en dehors d'aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces.

ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en

vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec le service assainissement de la communauté d'agglomération.
Le pétitionnaire doit prendre en compte les possibilités de mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique et prévoir des dispositifs appropriés (clapet anti-retour) de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.
Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Dans ce cas, le raccordement reste obligatoire et le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement intercommunal.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.
Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration.) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée la taille et à la configuration du terrain.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les secteurs zonés en infiltration intégrale à la parcelle.

Dans les secteurs zonés en rejet limité vers le domaine public, si l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, les eaux pluviales des parcelles concernées pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire) à débit régulé à raison de 2l/s par hectare de terrain aménagé.

Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

4.3 Distribution d'énergie et télécommunication

Les branchements privatifs de toute nature doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public et ne doivent pas rester apparents sur la construction. L'aménageur ou le lotisseur doit réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution de ces différents réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle. Les constructions à usage d'habitation devront être pourvues d'une aire de stockage couverte ou d'un boitier encastré dans le mur ou la clôture ou d'un local pour les réseaux d'énergie et de télécommunication (gaz, électricité, téléphone...).

4.4 Collecte des ordures ménagères

4.4.1 Les constructions nouvelles à usage d'activités ou à usage de logements de plus de trois logements doivent être pourvue d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

4.4.2 Les constructions à usage d'habitation comportant moins de 3 logements devront prévoir un espace dédié correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Constructions nouvelles

6.1.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

6.1.2 Les implantations en retrait devront respecter une distance de 2 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement.

6.1.3 Les équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe, peuvent être implantés à l'alignement ou à une distance d'au moins 1m de celui-ci.

6.2 Constructions existantes

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante, celles-ci peuvent être implantées :

- Soit dans le respect des règles des constructions nouvelles
- Soit dans la prolongation des façades existantes.

6.3 Les constructions et extensions de bâtiments implantés le long des alignements d'arbres protégés indiqués au plan de zonage devront respecter un retrait de 5 mètres.

ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

7.1 Constructions nouvelles

7.1.1 Vis-à-vis des limites séparatives latérales :

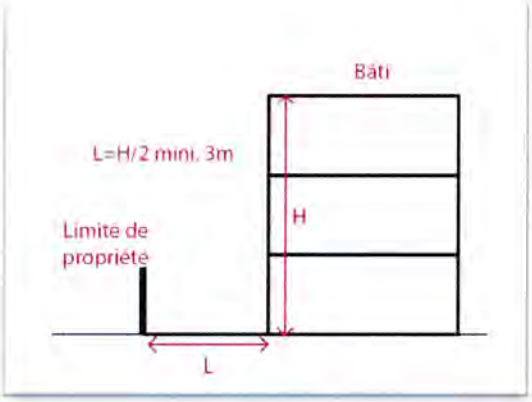
7.1.1.1 Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'une ou des deux limites séparatives latérales. Elles peuvent être édifiées sur les deux limites séparatives latérales pour les parcelles existantes à la date d'approbation du présent PLU, d'une largeur sur rue inférieure à 10 m.

7.1.1.2 Vis-à-vis des limites de fond de parcelle :

- Sur les parcelles existantes à la date d'approbation du PLU dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être édifiées sur les limites de fond ou en retrait de celles-ci.
- Sur les parcelles dont la profondeur est supérieure à 15 mètres, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites de fond.

7.1.2 En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade par rapport au niveau du terrain fini, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (L=H/2 avec L ≥ 3 mètres).

Voir schéma ci-dessous.



7.1.3 Les lucarnes et autres éléments de construction en toiture, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

7.1.4 Les annexes d'une surface inférieure à 12 m² de surface de plancher, les abris de jardin et les terrasses situées au niveau du terrain naturel ne sont pas concernées par l'obligation de retrait par rapport aux limites séparatives.

7.2 Constructions existantes

7.2.1 En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant, ne respectant pas les dispositions précitées, l'implantation dans le prolongement de la construction existante est autorisée dans la limite où aucune construction voisine implantée à une distance inférieure ou égale à 3 m de la limite séparative n'a de vue directe sur le terrain du demandeur.

7.2.2 Le volume des matériaux utilisés pour l'isolation des façades existantes par l'extérieur n'est pas pris en compte pour le calcul des prospects.

7.3 Dans le cas d'une division en vue de construire –lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1.1 Les bâtiments non contigus situés sur la même unité foncière, doivent être implantés à une distance « L » comptée horizontalement en tout point de la construction et définie comme suit :

- Égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute par rapport au sol après travaux avec un minimum de 4 mètres en cas de vue directe sur l'une des façades. (L=H avec L ≥ 4 mètres).
- Égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute par rapport au sol après travaux avec un minimum de 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou d'absence de vue directe sur les deux façades. (L=H/2 avec L ≥ 2,5 mètres).

8.1.2 Les lucarnes et autres éléments de construction en toiture, isolation de façades existantes par l'extérieur ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

8.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics définis en annexe, aux abris de jardin, piscines et annexes destinés au stationnement des véhicules.

ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL

9.1 Dans le secteur UD :

- Dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement, l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 50 % de la superficie de cette bande de terrain.
- Au-delà de la bande des 30 mètres, l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 20 % de la superficie de la partie du terrain située au-delà de la bande de 30 mètres.

9.3 Dans le secteur UDa, l'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

9.4 Ces règles ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics définis en annexe.

ARTICLE UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dans le secteur UD ;

- Dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement la hauteur des bâtiments est limitée à R + 1 + comble ou étage en retrait ou R+2 avec toiture-terrasse ou R+2 avec toiture à la Mansart. Soit une hauteur totale autorisée de 10 m au-dessus du terrain naturel mesuré au milieu de la façade.
- Au-delà de la bande de 30 mètres à compter de l'alignement la hauteur des bâtiments est limitée à R+ comble ou R+1 avec toiture terrasse.
- Les CINASPIC pourront présenter une hauteur totale de 15 mètres au-dessus du terrain naturel.

10.2 Dans le secteur UDa, les bâtiments sont limités à R + comble ou R+1 avec toiture terrasse ou R+1 avec toiture à la Mansart.
Soit une hauteur totale autorisée de 8 m au-dessus du terrain naturel mesuré au milieu de la façade.

10.3 Les sommets des cheminées peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques doivent respecter le gabarit de hauteur. Les machineries d'ascenseur ne doivent pas dépasser le volume du toit.

10.4 Les sommets des cheminées peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques doivent respecter le gabarit de hauteur. Les machineries d'ascenseur ne doivent pas dépasser le volume du toit.

ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

11.2 Recommandations générales

11.2a Matériaux de façade

Sont recommandés la pierre, la brique, les maçonneries enduites.
L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes.

11.2b Façades des commerces

Pour les commerces sont interdits :

- les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée,
- les rideaux métalliques si le coffre n'est pas situé à l'intérieur du rez-de-chaussée (sauf contraintes techniques particulières),

- les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes ...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce,
- les dispositifs lumineux clignotants ou non intégrés aux structures des devantures et donc trop présents dans l'espace public.

Le nombre d'enseigne drapeaux est limité à 1 par façade de commerce.
Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.
Les peintures des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

11.2c Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Dans le cas d'intervention sur des bâtiments existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine.
Les menuiseries font partie intégrante de l'architecture des immeubles auxquels elles appartiennent. En conséquence, il convient de maintenir l'aspect d'origine des menuiseries (trames, moulures, petits bois ...).

Les volets battant doivent être en bois, sans écharpe. Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur pour les constructions nouvelles.

11.2d Traitement des toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les modes de couverture autorisés sont :
- les petites tuiles plates en terre cuite de pays,
- l'ardoise naturelle,
- le zinc, le cuivre et le plomb,
- les tuiles mécaniques en terre cuite,
- les terrasses de préférence végétalisées.

Les modes de couverture non traditionnels, PVC, bacs-acier, ardoise artificielle, tuiles ciment ou artificielles, chaume ou tout matériaux similaires sont autorisés sous réserve de la qualité architecturale du projet.
Les couvertures des serres, vérandas et abris de jardins ne sont pas soumises à cette règle.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

11.2e Châssis de toiture

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter de préférence un rapport vertical (plus haut que large) et une dimension maximum de 78 cm x 98 cm. Les verrières et ciels de toit sont autorisés.

11.2f Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux devront être compatibles avec leur bonne insertion dans l'environnement.

11.2g Panneaux solaires

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas, dans la mesure du possible, être visibles du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...).

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires visibles du domaine public seront intégrés à l'architecture.

11.2h Clôtures :

- Sur rue ou en limite de voies privées et des sentes, elles peuvent se présenter sous forme de murs pleins ou d'un muret bas d'une hauteur de 1,00m de hauteur maximum, surmontés d'une partie ajourée.
- En limite séparative, elles peuvent être simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie vive.
- Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,00 mètres.
- Les plaques de béton sont interdites.
- Les clôtures devront être compatibles avec leur bonne insertion dans l'environnement.
- Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin d'offrir des conditions d'accès facilitées.
- Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

11.3 Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial / ensembles bâtis remarquables inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Certaines maisons et certains ensembles bâtis ont été inventoriés comme étant d'intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés en plan et en annexe et font l'objet des prescriptions complémentaires suivantes de nature à assurer leur protection.

11.31a Généralités

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les extensions, les surélévations et tous autres travaux sur la construction sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à la qualité de l'espace existant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière et/ou des espaces plantés.

11.31b Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc. ...), sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain dans lequel elle s'inscrit.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction doivent prendre en compte :

- les partitions et rythmes horizontaux qui la caractérisent (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches),
- la trame verticale qui ordonne les percements,
- la trame urbaine et le parcellaire.

11.31c Forme et nature des percements

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les nouveaux percements doivent prendre en compte :

- la trame verticale de la façade existante,
- le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.

11.31d Modénatures et éléments de décors

Les modénatures de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments de modénature qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies ...) et être clairement affirmées.

Les éléments de décor (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

11.31e Toitures

Les parties de toitures nouvelles doivent s'inscrire dans la continuité des toitures existantes, tant en terme de pentes que de matériaux. Les éléments de décor existants devront être conservés ou reproduits à l'identique.

Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie et de compagnonnage, fréquents sur le territoire communal, doivent être restaurés.

11.31f Constructions nouvelles

Une construction nouvelle peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement de façade et de toiture, à la cohérence du paysage et/ou aux caractères historiques et culturels des espaces environnants.

La composition des façades doit prendre en compte le registre dominant de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle et notamment les partitions et rythmes horizontaux (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches) et les trames verticales qui ordonnent les percements.

Les proportions de baies doivent prendre en compte les règles de proportions dominantes des percements des constructions de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle.

Le traitement d'une toiture nouvelle peut s'inscrire dans un registre contemporain dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de son environnement bâti.

11.4 Antennes

Les antennes relais de radiotéléphonie ainsi que les dispositifs de réception (antennes râteau, paraboles) ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

ARTICLE UD12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, est assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2 Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

12.3 Normes de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division. Les normes de stationnement s'appliquent dans le cadre de construction, d'extension et de changement de destination.

12.3.1 Habitation

1 place par tranche commencée de 50 m² de Surface de Plancher. Il ne peut être exigé plus de 3 places.

Hébergement (résidences étudiantes, résidences personnes âgées dépendantes...) : 1/3 des places exigibles pour le logement.

12.3.2 Bureaux

- de 0 à 50 m² de Surface de plancher aucune préconisation,
- au-delà de 50 m² de Surface de plancher, 1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher commencée.

12.3.3 Commerces

- de 0 à 150 m² de Surface de plancher aucune préconisation
- au-delà de 150 m² de Surface de plancher, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée.

12.3.4 Artisanat

1 place par tranche de 100 m² de Surface de plancher commencée.

12.3.5 Hébergement hôtelier

Sans objet.

12.3.6 Installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, définis-en annexe.

Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.
Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4 Dans un périmètre de 500 mètres autour de l'entrée de la gare, il n'est pas fixé de règle pour les bureaux et commerces.

12.5 Pour les constructions situées dans un périmètre de moins de 500 mètres autour d'un gare, il ne peut être exigé plus de 0.5 place par logement financé par un prêt aidé de l'Etat et 1 place par logement pour l'autre catégorie de logement.

12.6 Pour tous les programmes de constructions, il est exigé un minimum de 5% de place de stationnement pour les personnes à mobilité réduites (PMR).

12.7 Pour toutes les constructions neuves d'habitation, des locaux fermés et spécifiques, pour entreposer les vélos et les poussettes doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou en sous-sol.

Ces locaux doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.8 Rechargement des véhicules électriques

Dans l'optique de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments d'au moins 2 logements disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant 10% des places depuis le tableau général basse tension.

ARTICLE UD13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 Traitement végétalisé : 50% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé. Les aires de stationnement, voies de circulation et terrasses ne sont pas considérés comme espaces végétalisés.

13.2 Non imperméabilisation des sols : 50% des espaces libres de construction non végétalisés doivent être perméables. Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses peuvent être prises en compte dans ce périmètre si elles sont constituées d'un matériau perméable.

13.3 Pleine terre :

- Secteurs UD 20% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre. Ce taux est porté à 30 % en secteur Trame Verte.
- Secteur UDa : 30 % minimum du terrain doit être préservé en espace de pleine terre. Ce taux est porté à 40 % en secteur Trame Verte.

Les aires de stationnement, voies de circulation et terrasses ne sont pas considérés comme espaces verts de pleine terre.

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant l'abattage d'arbres est autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison d'un arbre planté pour un arbre abattu. L'arbre planté sera, à terme, de même gabarit que l'arbre abattu. Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq places.

13.5 Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme indiqués au plan de zonage devront être maintenus ou remplacés.

13.6 Trame verte : Les projets ne pourront réduire de plus de 20% la surface des espaces verts existants sur la parcelle à la date de révision du PLU, situés dans la trame verte indiquée au plan de zonage. Les clôtures seront aménagées de manière à être perméables à la petite faune.

13.7 Divisions de terrain : Dans le cas d'une division en vue de construire –lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

13.8 Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe.

13.9 Conformément aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme les arbres remarquables repérés au plan de zonage font l'objet des obligations mentionnées à l'article 9 des dispositions générales.

ARTICLE UD14 : COEFFICIENT DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UD15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UD16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur doit réaliser l'infrastructure nécessaire au raccordement des réseaux numériques jusqu'à la limite de parcelle.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UE est une zone qui regroupe l'ensemble des grands quartiers de logements collectifs.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions et établissements qui sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants

1.2 La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés en annexe du règlement.

1.3 Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.4 Les constructions et occupations du sol destiné aux activités industrielles

1.5 Les dépôts de véhicules hors d'usage, et matériaux à l'air libre

1.6 Les terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes, des camping-cars, résidences mobiles et habitations légères de loisirs.

1.7 La création de carrières.

1.8 Les nouvelles installations classées, soumises à autorisation préfectorale pouvant porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou occasionnant une gêne excessive.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements de sol sont autorisés sous condition d'être en rapport direct avec les travaux autorisés (terrassements nécessaires à la réalisation de l'ouvrage).

2.2 La modification des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, est autorisée sous réserve que la modification n'aggrave pas les risques de salubrité, de sécurité, et la gêne pour le voisinage.

2.3 L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à déclaration préfectorale, est autorisée sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2.4 L'implantation de nouvelles activités artisanales est autorisée sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2.5 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans nonobstant les dispositions du règlement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.6 Les modifications, extensions, surélévation des éléments de patrimoine bâti identifiés en annexe sont soumises à conditions définies à l'article 11 du règlement.

Les modifications des espaces verts situés dans la Trame Verte identifiés au document graphique sont soumises aux conditions définies à l'article 13 du règlement.

Les arbres des alignements d'arbres protégés figurant au document graphique doivent être conservés ou remplacés.

2.7 Concernant les risques et les nuisances

2.7.1 Risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », figurant en annexe.

2.7.2 Protection de la réserve aquifère et forage d'eau, captages d'eau potable

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.
L'occupation des sols devra être conforme à l'arrêté préfectoral autorisant le captage

2.7.3 Risques technologiques liés à l'établissement SNECMA couvert par un Plan de Prévention des Risques Technologiques

L'arrêté préfectoral du 31 août 2012 approuve le Plan de Prévention des Risques Technologiques lié à la présence d'installations ou stockages de l'établissement SNECMA. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.

Les constructions nouvelles concernées par les zones du PPRT devront respecter le règlement (voir plan et règlement en annexe du PLU).

2.7.5 Les bâtiments devront se conformer aux prescriptions d'isolement acoustiques édictées en fonction de leur destination et de leur situation vis-à-vis des secteurs affectés par le bruit (routes et voies ferrées). Les éléments permettant d'apprécier cette disposition sont annexés au PLU.

2.7.6 Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la règlementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du code du patrimoine).
La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé. Les projets situés dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions relatives à l'archéologie préventive du préfet de région.

2.7.7 Risques liés aux cavités souterraines

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dont la surface est inférieure à 30 % de la surface existante.

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

3.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer. La largeur de cette voie est de 3,50m.

3.3 Un seul accès carrosable de 3,5 m de large au maximum est autorisé par tranche de 20 mètres de façade ; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique.

3.4 Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour préserver le caractère des ruelles ou des sentes ayant été identifiées et faisant l'objet d'une liste en annexe au présent PLU, leur élargissement est interdit en dehors d'aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec le service assainissement de la communauté d'agglomération.

Le pétitionnaire doit prendre en compte les possibilités de mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique et prévoir des dispositifs appropriés (clapet anti-retour) de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.
Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Dans ce cas, le raccordement reste obligatoire et le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est également nécessaire. L'autorisation de l'Etat peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement intercommunal.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration.) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée la taille et à la configuration du terrain.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les secteurs zonés en infiltration intégrale à la parcelle.

Dans les secteurs zonés en rejet limité vers le domaine public, si l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, les eaux pluviales des parcelles concernées pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire) à débit régulé à raison de 2l/s par hectare de terrain aménagé.

Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

4.3 Distribution d'énergie et télécommunication

Les branchements privatifs de toute nature doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public et ne doivent pas rester apparents sur la construction. L'aménageur ou le lotisseur doit réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution de ces différents réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle. Les constructions à usage d'habitation devront être pourvues d'une aire de stockage couverte ou d'un boitier encastré dans le mur ou la clôture ou d'un local pour les réseaux d'énergie et de télécommunication (gaz, électricité, téléphone...).

4.4 Collecte des ordures ménagères

4.4.1 Les constructions nouvelles à usage d'activités ou à usage de logements de plus de trois logements doivent être pourvue d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

4.4.2 Les constructions à usage d'habitation comportant moins de 3 logements devront prévoir un espace dédié correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Constructions nouvelles

6.1.1 Les constructions peuvent être implantées l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ou en retrait.

6.1.2 Les implantations en retrait devront respecter une distance d'au moins 4 mètres vis-à-vis de l'alignement. Les constructions doivent respecter une distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points. (H=L)

6.2 Constructions existantes

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante, celles-ci peuvent être implantées :

- Soit dans le respect des règles des constructions nouvelles
- Soit dans la prolongation des façades existantes.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

7.1 Constructions nouvelles

7.1.1 Les constructions peuvent être édifiées :

7.1.1.1 Vis-à-vis des limites latérales :

- sur les limites séparatives, sauf lorsqu'une construction voisine est implantée à une distance égale ou inférieure à 3 m de la limite.
- en retrait de l'une ou des deux limites séparatives.

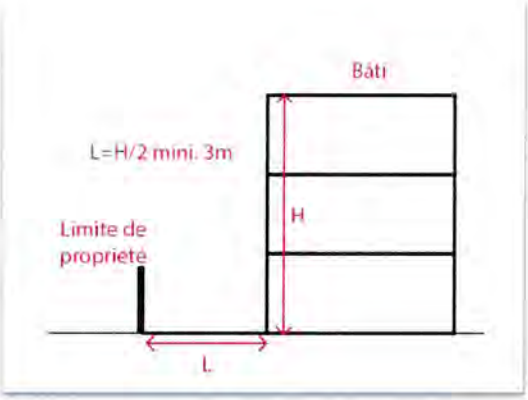
7.1.1.2 Vis-à-vis des limites de fond de parcelle :

- Sur les parcelles existantes à la date d'approbation du PLU dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être édifiées sur les limites de fond ou en retrait de celles-ci.
- Sur les parcelles dont la profondeur est supérieure à 15 mètres, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites de fond.

7.1.2 En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à

la moitié de la hauteur (H) de la façade par rapport au niveau du terrain fini, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (L=H/2 avec L ≥ 3 mètres).

Voir schéma ci-dessous.



7.1.3 Les lucarnes et autres éléments de construction en toiture, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

7.1.4 Les annexes d'une surface inférieure à 12 m² de surface de plancher, les abris de jardin et les terrasses situées au niveau du terrain naturel ne sont pas concernées par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

7.2 Constructions existantes

7.2.1 En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant, ne respectant pas les dispositions précitées, l'implantation dans le prolongement de la construction existante est autorisée dans la limite où aucune construction voisine implantée à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite séparative n'a de vue directe sur le terrain du demandeur.

7.2.2 Le volume des matériaux utilisés pour l'isolation des façades existantes par l'extérieur n'est pas pris en compte pour le calcul des prospects.

7.3 Dans le cas d'une division en vue de construire –lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve qu'aucune partie d'immeuble située au droit d'une baie éclairant une pièce principale ne soit vue, à l'appui de cette baie, sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

8.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics définis en annexe, aux abris de jardin, piscines et annexes destinés au stationnement des véhicules.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.
Dans le respect des autres dispositions du règlement, sont autorisées la reconstruction, la rénovation et la réhabilitation de constructions dont la hauteur excède 16 mètres.

10.2 Les sommets des cheminées peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques doivent respecter le gabarit de hauteur. Les machineries d'ascenseur ne doivent pas dépasser le volume du toit.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

11.2 Recommandations générales

11.2a Matériaux de façade

Sont recommandés la pierre, la brique, les maçonneries enduites.
L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes.

11.2b Façades des commerces

Pour les commerces sont interdits :

- les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée,
- les rideaux métalliques si le coffre n'est pas situé à l'intérieur du rez-de-chaussée (sauf contraintes techniques particulières),
- les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes ...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce,
- les dispositifs lumineux clignotants ou non intégrés aux structures des devantures et donc trop présents dans l'espace public.

Le nombre d'enseigne drapeaux est limité à 1 par façade de commerce.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les peintures des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

11.2c Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Dans le cas d'intervention sur des bâtiments existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine
Les menuiseries font partie intégrante de l'architecture des immeubles auxquels elles appartiennent. En conséquence, il convient de maintenir l'aspect d'origine des menuiseries (trames, moulures, petits bois...).

Les volets battant doivent être en bois, sans écharpe. Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur pour les constructions nouvelles.

11.2d Traitement des toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les modes de couverture autorisés sont :

- les petites tuiles plates en terre cuite de pays,
- l'ardoise naturelle,
- le zinc, le cuivre et le plomb,
- les tuiles mécaniques en terre cuite,
- les terrasses de préférence végétalisées.

Les modes de couverture non traditionnels, PVC, bacs-acier, ardoise artificielle, tuiles ciment ou artificielles, chaume ou tout matériaux similaires sont autorisés sous réserve de la qualité architecturale du projet.
Les couvertures des serres, vérandas et abris de jardins ne sont pas soumises à cette règle.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

11.2e Châssis de toiture

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter de préférence un rapport vertical (plus haut que large) et une dimension maximum de 78 cm x 98 cm.
Les verrières et ciels de toit sont autorisés.

11.2f Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux devront être compatibles avec leur bonne insertion dans l'environnement.

11.2g Panneaux solaires

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas, dans la mesure du possible, être visibles du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...)

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires visibles du domaine public seront intégrés à l'architecture.

11.2h Clôtures :

- Sur rue ou en limite de voies privées et des sentes, elles peuvent se présenter sous forme de murs pleins ou d'un muret bas d'une hauteur de 1,00m de hauteur maximum, surmontés d'une partie ajourée.
- En limite séparative, elles peuvent être simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie vive.
- Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,00 mètres.
- Les plaques de béton sont interdites.

- Les clôtures devront être compatibles avec leur bonne insertion dans l'environnement.
- Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin d'offrir des conditions d'accès facilitées.
- Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

11.3 Antennes

Les antennes relais de radiotéléphonie ainsi que les dispositifs de réception (antennes râteau, paraboles) ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, est assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2 Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

12.3 Normes de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division. Les normes de stationnement s'appliquent dans le cadre de construction, d'extension et de changement de destination.

12.3.1 Habitation

Une place par tranche commencée de 60 m² de Surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
Hébergement (résidences étudiantes, résidences personnes âgées dépendantes...) : 1/3 des places exigibles pour le logement.

12.3.2 Bureaux

- de 0 à 50 m² de surface de plancher aucune préconisation,
- au-delà de 50 m² de Surface de plancher, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée.

12.3.3 Commerces

- de 0 à 150 m² de Surface de plancher aucune préconisation
- au-delà de 150 m² de Surface de plancher, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée.

12.3.4 Artisanat

1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher commencée.

12.3.5 Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres

12.3.6 Installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe.
Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4 Pour tous les programmes de constructions, il est exigé un minimum de 5% de place de stationnement pour les personnes à mobilité réduites (PMR).

12.5 Pour toutes les constructions neuves d'habitation, des locaux fermés et spécifiques, pour entreposer les vélos et les poussettes doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Ces locaux doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.6 **Rechargement des véhicules électriques**
Dans l'optique de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments d'au moins 2 logements disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant 10% des places depuis le tableau général basse tension.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 Pleine terre : 30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.
Ce taux est porté à 40 % en secteur Trame Verte.

13.2 Traitement végétalisé : 50% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé. Les aires de stationnement, voies de circulation et terrasses ne sont pas considérés comme espaces végétalisés.

13.3 Non imperméabilisation des sols : 50% des espaces libres de construction non végétalisés doivent être perméables. Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses peuvent être prises en compte dans ce périmètre si elles sont constituées d'un matériau perméable.

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant l'abattage d'arbres est autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison d'un arbre planté pour un arbre abattu. L'arbre planté sera, à terme, de même gabarit que l'arbre abattu. Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq places.

13.5 Trame verte : Les projets ne pourront réduire de plus de 20% la surface des espaces verts existants sur la parcelle à la date de révision du PLU, situés dans la trame verte indiquée au plan de zonage. Les clôtures seront aménagées de manière à être perméables à la petite faune.

13.6 Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme indiqués au plan de zonage devront être maintenus ou remplacés.

13.7 Divisions de terrain : Dans le cas d'une division en vue de construire –lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

13.8 Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UE15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UE16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur doit réaliser l'infrastructure nécessaire au raccordement des réseaux numériques jusqu'à la limite de parcelle.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UI représente les secteurs d'activités. Il comprend un secteur UI et un secteur UIa.

ARTICLE UI1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assumer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone. Le logement devra être intégré à la construction principale.

1.2 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension mesurée et les annexes.

1.3 Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage, et matériaux à l'air libre

1.5 Les terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes, des camping-cars, résidences mobiles et habitations légères de loisirs.

1.6 Dans les zones inondables, les sous-sols et les exhaussements de sols à l'exception de ceux strictement indispensables destinés à limiter la vulnérabilité des constructions autorisées.

1.7 La création de carrières.

ARTICLE UI2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans nonobstant les dispositions du règlement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel de murs porteur lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.2 Concernant les risques et les nuisances

2.2.1 Risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », figurant en annexe.

2.2.2 Risques d'inondation

Dans les secteurs urbanisés à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que la hauteur de submersion, en référence à la crue de 1910, n'excède pas 1 mètre au-dessus du terrain naturel et que le niveau de leur plancher bas soit réalisé à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence de la crue de la Seine de 1910, calculée par extrapolation entre les deux côtes caractéristiques des limites amont et aval de la commune, soit :

- limite amont PK 147.150 -- + 16,89 normalisé,
- limite aval PK 152.500 -- + 16,02 NGF normalisé.

Les accès doivent être réalisés au-dessus de cette cote diminuée de 0,20 mètre.

Dans ces secteurs, les projets pouvant être autorisés devront faire l'objet de mesures compensatoires en cas de nuisances à l'écoulement des eaux.

2.2.3 Risques technologiques liés à l'établissement SNECMA couvert par un Plan de Prévention des Risques Technologiques

L'arrêté préfectoral du 31 août 2012 approuve le Plan de Prévention des Risques Technologiques lié à la présence d'installations ou stockages de l'établissement SNECMA. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.

Les constructions nouvelles concernées par les zones du PPRT devront respecter le règlement (voir plan et règlement en annexe du PLU).

2.2.4 Protection de la réserve aquifère et forage d'eau, captages d'eau potable

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.
L'occupation des sols devra être conforme à l'arrêté préfectoral autorisant le captage.

2.2.5 Les bâtiments devront se conformer aux prescriptions d'isolement acoustiques édictées en fonction de leur destination et de leur situation vis-à-vis des secteurs affectés par le bruit (routes et voies ferrées). Les éléments permettant d'apprécier cette disposition sont annexés au PLU.

2.6.6 Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la règlementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du code du patrimoine).
La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé. Les projets situés dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions relatives à l'archéologie préventive du préfet de région.

2.6.7 Risques liés aux cavités souterraines

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dont la surface est inférieure à 30 % de la surface existante.

ARTICLE UI3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

3.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer.

La création de voiries publiques ou privées, communes, ouvertes à la circulation automobile et poids lourds, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée de 7 mètres,
- largeur minimale d'emprise de 12 mètres.

Les voies en impasses ne doivent pas avoir une longueur excédent 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, etc.) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UI4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'implantation des réseaux ne pourra pas être réalisée sous la chaussée des routes départementales. Les prescriptions du règlement intercommunal d'assainissement de la communauté d'agglomération s'imposent en ce qui concerne le réseau communal.

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 Distribution d'énergie et télécommunication

Les branchements de toute nature doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public et ne doivent pas rester apparents sur la construction. L'aménageur doit réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution de ces différents réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle.

4.3 Desserte en eaux industrielles.

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

4.4 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec le service assainissement de la communauté d'agglomération.

Le pétitionnaire doit prendre en compte les possibilités de mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique et prévoir des dispositifs appropriés (clapet anti-retour) de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.
Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Dans ce cas, le raccordement reste obligatoire et le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement intercommunal.

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration.) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée la taille et à la configuration du terrain.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les secteurs zonés en infiltration intégrale à la parcelle.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit prévoir le stockage provisoire sur son terrain des eaux pluviales, afin de réguler le rejet de celles-ci ou de permettre leur infiltration.
Dans les secteurs zonés en rejet limité vers le domaine public, si l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, les eaux pluviales des parcelles concernées pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire) à débit régulé à raison de 2l/s par hectare de terrain aménagé.

Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

4.5 Collecte des ordures ménagères

4.5.1 Les constructions nouvelles à usage d'activités ou à usage de logements de plus de trois logements doivent être pourvue d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

4.5.2 Les constructions à usage d'habitation comportant moins de 3 logements devront prévoir un espace dédié correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

ARTICLE UI5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UI6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être implantées en alignement ou en retrait des voies.

En cas de retrait, celui-ci devra être égal à 5 mètres.

ARTICLE UI7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

7.1 En zone UI :

7.1.1 Les constructions doivent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives.

7.1.2 En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

7.2 En zone UIa :

7.2.1 Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.

7.2.2 La distance comptée horizontalement (L) de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade par rapport au niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. ($L=H/2$ avec $L \geq 5$ mètres).

7.2.3 Toutefois, sur les limites séparatives internes de la zone, des implantations pourront être admises sur une des limites séparatives s'il est vérifié que des mesures nécessaires tendant à éviter la propagation des incendies ont été prises.

ARTICLE UI8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de 8 mètres minimum des façades voisines.

8.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics définis en annexe.

ARTICLE UI9 : EMPRISE AU SOL

9.1 Dans le secteur UI, il n'est pas fixé de règle.

9.2 Dans le secteur UIa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la surface du terrain. Elle peut être portée à 70 % pour les aires de stockage extérieures couvertes ou pour un parking enterré ou semi-enterré.

ARTICLE UI10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone UI, pas de règle de hauteur.

En zone UIa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres

ARTICLE UI11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'autorisation d'utiliser le sol, de lotir, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause de par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives historiques ou sur la Seine.

11.2a Matériaux

Les couleurs vives sont proscrites en façade sauf pour les modénatures et l'entourage des baies.
Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, moellons posés sans recherche d'appareil, béton banché, etc.) devront l'être d'un enduit.
Les couvertures en fibrociment sont interdites.

11.2b Façades des commerces

Les inscriptions et enseignes devront se composer avec la façade et devront être arrêtées dès l'établissement du projet.
Les enseignes devront être en harmonie entre elles et se situer si possible dans le prolongement des enseignes des constructions voisines.
De façon générale, son emplacement se fera en fonction des ouvertures. L'enseigne sera de préférence en lettres découpées, éventuellement lumineuses. Les panneaux pleins rapportés de trop grande dimension "type bandeau" sont interdits.
Les caissons lumineux devront être de proportions réduites et ne devront pas courir sur la totalité de la longueur de la façade.
De couleur unie de préférence, le mécanisme et le coffrage ne seront pas saillants ; ils seront dissimulés dans le cadre des ouvertures.
Les enseignes à drapeau sont autorisées si elles sont de dimensions réduites. Elles seront limitées à une par fonds de commerce. Elles seront traitées avec soin. Toute publicité est à

éviter sur ces éléments, à l'exception de la raison sociale. Le dispositif de fermeture ainsi que les inscriptions et enseignes doivent être pensés en même temps que l'ensemble de la devanture et être arrêtés dès l'établissement du projet.
Les rideaux métalliques pleins sont déconseillés. À défaut d'utilisation de rideaux anti-effraction, les rideaux de protection seront si possibles de type à mailles et établis de préférence derrière le vitrage.

Les éléments techniques (VMC, cheminées d'aération, ...) ainsi que les systèmes de protection contre les chutes devront être traités de manière architecturale (limiter autant que possible les sorties extérieures).

11.2c Clôtures

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Elles seront constituées par un grillage accompagné d'une haie végétale.
Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences locales variées, à l'exception de tous conifères.
Dans les secteurs à risque d'inondation, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement et à l'expansion des crues.

11.3 Afin de lutter contre la pollution lumineuse dans les secteurs à fort enjeu chauve-souris, les dispositifs d'éclairage extérieur publics et privés devront :

- éclairer du haut vers le bas de préférence en privilégiant la zone utile afin d'éviter les dispersions de lumière vers l'extérieur,

- être équipés d'un dispositif permettant de faire converger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol, l'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20° sous l'horizontale,

- limiter l'intensité et la durée de la lumière pour les parkings, accès aux bâtiments, jardin.

ARTICLE UI12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, est assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2 Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

12.3 Installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics définis en annexe.

Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.
Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

ARTICLE UI13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 Traitement végétalisé

25% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé. Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans ce périmètre.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives supérieures à 2 mètres à plus de 2 mètres de la limite séparative.
Les parcs de stationnement seront plantés d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 5 places

13.2 Protection des Espaces verts protégés : Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone la reconstruction des bâtiments à emprise égale + 20% en cas de démolition.

13.3 Trame verte : Les projets ne pourront réduire de plus de 20% la surface des espaces verts existants sur la parcelle à la date de révision du PLU, situés dans la trame verte indiquée au plan de zonage. Les clôtures seront aménagées de manière à être perméables à la petite faune.

13.4 Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe.

13.5 Dans le cas d'une division en vue de construire le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

ARTICLE UI14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les secteurs UI et UIa, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ARTICLE UI15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UI16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UL

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UL représente les zones de logements collectifs et les zones inondables soumis au PPRI (Détailler)

ARTICLE UL1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions et établissements qui sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinant.

1.2 Les logements individuels, maisons isolées et maisons de villes mitoyennes.

1.3 La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés en annexe du règlement.

1.4 En zone inondable, les sous-sols, les piscines enterrées et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux strictement indispensables destinés à limiter la vulnérabilité des constructions autorisées.

1.5 Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.6 Les constructions et occupations du sol destiné aux activités industrielles.

1.7 Les dépôts de véhicules hors d'usage, et matériaux à l'air libre

1.8 Les terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes, des camping-cars, résidences mobiles et habitations légères de loisirs.

1.9 La création de carrières.

1.10 Les nouvelles installations classées, soumises à autorisation préfectorale pouvant porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou occasionnant une gêne excessive.

ARTICLE UL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements de sol sont autorisés sous condition d'être en rapport direct avec les travaux autorisés (terrassements nécessaires à la réalisation de l'ouvrage).

2.2 Les ouvrages techniques et de stockage destinés aux activités de sport, de loisir et de tourisme, en lien avec le fleuve.

2.3 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans nonobstant les dispositions du règlement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.6 Les modifications, extensions, surélévation des éléments de patrimoine bâti identifiés en annexe sont soumises à conditions définies à l'article 11 du règlement.

Les modifications des espaces verts situés dans la Trame Verte identifiés au document graphique sont soumises aux conditions définies à l'article 13 du règlement.

Les arbres des alignements d'arbres protégés figurant au document graphique doivent être conservés ou remplacés.

2.7 Concernant les risques et les nuisances.

2.7.1 Risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », figurant en annexe.

2.7.2 Risques d'inondation

Dans les secteurs urbanisés à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que la hauteur de submersion, en référence à la crue de 1910, n'excède pas 1 mètre au-dessus du terrain naturel et que le niveau de leur plancher bas soit réalisé à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence de la crue de la Seine de 1910, calculée par extrapolation entre les deux côtes caractéristiques des limites amont et aval de la commune, soit :

- limite amont PK 147.150 -- + 16,89 normalisé,
- limite aval PK 152.500 -- + 16,02 NGF normalisé.

Les accès doivent être réalisés au-dessus de cette cote diminuée de 0,20 mètre.

Les projets pouvant être autorisés devront faire l'objet de mesures compensatoires en cas de nuisances à l'écoulement des eaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques et de stockage destinés aux activités de sport, de loisir et de tourisme, en lien avec le fleuve.

2.7.3 Risques technologiques liés à l'établissement SNECMA couvert par un Plan de Prévention des Risques Technologiques

L'arrêté préfectoral du 31 août 2012 approuve le Plan de Prévention des Risques Technologiques lié à la présence d'installations ou stockages de l'établissement SNECMA. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.

Les constructions nouvelles concernées par les zones du PPRT devront respecter le règlement (voir plan et règlement en annexe du PLU).

2.7.4 Protection de la réserve aquifère et forage d'eau, captages d'eau potable

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

L'occupation des sols devra être conforme à l'arrêté préfectoral autorisant le captage.

2.7.5 Les bâtiments devront se conformer aux prescriptions d'isolement acoustiques édictées en fonction de leur destination et de leur situation vis-à-vis des secteurs affectés par le bruit

(routes et voies ferrées). Les éléments permettant d'apprécier cette disposition sont annexés au PLU.

2.7.6 Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la règlementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du code du patrimoine).
La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé. Les projets situés dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions relatives à l'archéologie préventive du préfet de région.

ARTICLE UL3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

3.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer. La largeur de cette voie est de 3,50m.

3.3 Un seul accès carrossable de 3,5 mètres de large au maximum est autorisé par tranche de 20 mètres de façade ; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique.

ARTICLE UL4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec le service assainissement de la communauté d'agglomération.
Le pétitionnaire doit prendre en compte les possibilités de mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique et prévoir des dispositifs appropriés (clapet anti-retour) de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Dans ce cas, le raccordement reste obligatoire et le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement intercommunal.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration.) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée la taille et à la configuration du terrain.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les secteurs zonés en infiltration intégrale à la parcelle.
Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit prévoir le stockage provisoire sur son terrain des eaux pluviales, afin de réguler le rejet de celles-ci ou de permettre leur infiltration.

Dans les secteurs zonés en rejet limité vers le domaine public, si l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, les eaux pluviales des parcelles concernées pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire) à débit régulé à raison de 2l/s par hectare de terrain aménagé.

Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

4.3 Distribution d'énergie et télécommunication

Les branchements privatifs de toute nature doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public et ne doivent pas rester apparents sur la construction. L'aménageur ou le lotisseur doit réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution de ces différents réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle. Les constructions à usage d'habitation devront être pourvues d'une aire de stockage couverte ou d'un boitier encastré dans le mur ou la clôture ou d'un local pour les réseaux d'énergie et de télécommunication (gaz, électricité, téléphone...).

4.4 Collecte des ordures ménagères

4.4.1 Les constructions nouvelles à usage d'activités ou à usage de logements de plus de trois logements doivent être pourvue d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

4.4.2 Les constructions à usage d'habitation comportant moins de 3 logements devront prevoir un espace dédié correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

ARTICLE UL5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UL6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ou en retrait de 4 m.

Certaines implantations différentes peuvent être admises dans le cadre de plan de composition générale.

6.2 Constructions existantes

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante, celles-ci peuvent être implantées :

- Soit dans le respect des règles des constructions nouvelles
- Soit dans la prolongation des façades existantes.

ARTICLE UL7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

7.1 Constructions nouvelles

7.1.1.1 Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.

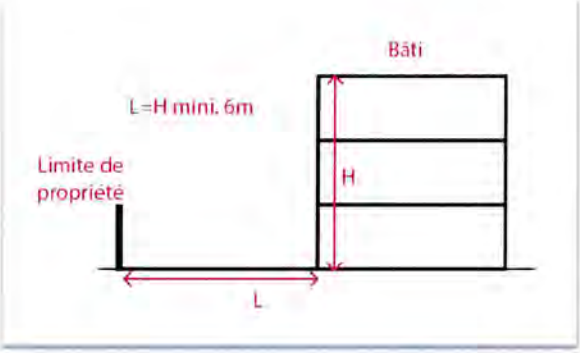
7.1.1.2 Vis-à-vis des limites de fond de parcelle :

- Sur les parcelles existantes à la date d'approbation du PLU dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être édifiées sur les limites de fond ou en retrait de celles-ci.
- Sur les parcelles dont la profondeur est supérieure à 15 mètres, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites de fond.

7.1.2 Le retrait par rapport aux limites séparatives doit respecter une distance de :

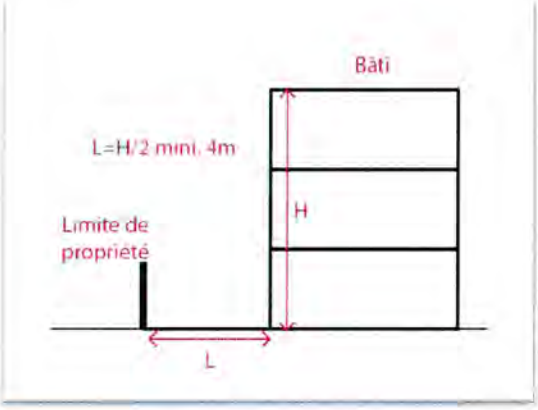
- H = L avec un minimum de 6,00 mètres en cas de vue directe,

Voir schéma ci-dessous.



- L = H/2 avec un minimum de 4,00 mètres en cas de mur aveugle ou d'éclairement sans vue.

Voir schéma ci-dessous.



L : La distance comptée horizontalement (L) de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

H : la hauteur de la façade par rapport au niveau du terrain naturel.

7.2 En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant, ne respectant pas les dispositions précitées, l'implantation dans le prolongement de la construction existante est autorisée dans la limite où aucune construction voisine implantée à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite séparative n'a de vue directe sur le terrain du demandeur.

7.3 Le volume des matériaux utilisés pour l'isolation des façades existantes par l'extérieur n'est pas pris en compte pour le calcul des prospects.

7.4 Les annexes d'une surface inférieure à 12 m² de surface de plancher, les abris de jardin et les terrasses situées au niveau du terrain naturel ne sont pas concernées par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

7.5 Dans le cas d'une division en vue de construire –lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

ARTICLE UL8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 6,00 mètres minimum en cas de vue directe sur l'une des façades,
- 2,50 mètres minimum en cas de murs aveugles ou d'absence de vues sur les deux façades.

8.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics définis en annexe, aux abris de jardin, piscines et annexes destinés au stationnement des véhicules.

ARTICLE UL9 : EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics définis en annexe.

ARTICLE UL10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les bâtiments ne devront pas dépasser : R+3 + étage en retrait/comble ou R+4 avec toiture-terrasse.
La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
Dans le respect des autres dispositions du règlement, sont autorisées la reconstruction, la rénovation et la réhabilitation de constructions dont la hauteur excède 15 mètres.

10.2 Les sommets des cheminées peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques doivent respecter le gabarit de hauteur. Les machineries d'ascenseur ne doivent pas dépasser le volume du toit.

ARTICLE UL11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

11.2 Recommandations générales

11.2a Matériaux de façade

Sont recommandés la pierre, la brique, les maçonneries enduites.
L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes.

11.2b Façades des commerces

Pour les commerces sont interdits :

- Les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée,
- Les rideaux métalliques si le coffre n'est pas situé à l'intérieur du rez-de-chaussée (sauf contraintes techniques particulières),
- Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes ...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce,
- les dispositifs lumineux clignotants ou non intégrés aux structures des devantures et donc trop présents dans l'espace public.

Le nombre d'enseigne drapeaux est limité à 1 par façade de commerce.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les peintures des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

11.2c Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Dans le cas d'intervention sur des bâtiments existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine
Les menuiseries font partie intégrante de l'architecture des immeubles auxquels elles appartiennent. En conséquence, il convient de maintenir l'aspect d'origine des menuiseries (trames, moulures, petits bois...).

Les volets battant doivent être en bois, sans écharpe. Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur pour les constructions nouvelles.

11.2d Traitement des toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les modes de couverture autorisés sont :

- les petites tuiles plates en terre cuite de pays,
- l'ardoise naturelle,
- le zinc, le cuivre et le plomb,

- les tuiles mécaniques en terre cuite,
- les terrasses de préférence végétalisées.

Les modes de couverture non traditionnels, PVC, bacs-acier, ardoise artificielle, tuiles ciment ou artificielles, chaume ou tout matériaux similaires sont autorisés sous réserve de la qualité architecturale du projet.
Les couvertures des serres, vérandas et abris de jardins ne sont pas soumises à cette règle.
Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

11.2e Châssis de toiture

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter de préférence un rapport vertical (plus haut que large) et une dimension maximum de 78 cm x 98 cm.
Les verrières et ciels de toit sont autorisés.

11.2f Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux devront être compatibles avec leur bonne insertion dans l'environnement.

11.2g Panneaux solaires

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas, dans la mesure du possible, être visibles du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...)

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires visibles du domaine public seront intégrés à l'architecture.

11.2h Clôtures :

- Sur rue ou en limite de voies privées et des sentes, elles peuvent se présenter sous forme de murs pleins ou d'un muret bas d'une hauteur de 1,00m de hauteur maximum, surmontés d'une partie ajourée.
- En limite séparative, elles peuvent être simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie vive.
- Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,00 mètres.
- Les plaques de béton sont interdites.
- Les clôtures devront être compatibles avec leur bonne insertion dans l'environnement.
- Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin d'offrir des conditions d'accès facilitées.
- Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

11.3 Antennes

Les antennes relais de radiotéléphonie ainsi que les dispositifs de réception (antennes râteau, paraboles) ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

11.4 Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial / ensembles bâtis remarquables inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Certaines maisons et certains ensembles bâtis ont été inventoriés comme étant d'intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés en plan et en annexe et font l'objet des prescriptions complémentaires suivantes de nature à assurer leur protection.

11.41a Généralités

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les extensions, les surélévations et tous autres travaux sur la construction sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à la qualité de l'espace existant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière et/ou des espaces plantés (nouvelle rédaction selon R111-21 CU).

11.41b Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc. ...), sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain dans lequel elle s'inscrit.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction doivent prendre en compte :

- les partitions et rythmes horizontaux qui la caractérisent (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches),
- la trame verticale qui ordonne les percements,
- la trame urbaine et le parcellaire.

11.41c Forme et nature des percements

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les nouveaux percements doivent prendre en compte :

- la trame verticale de la façade existante,
- le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.

11.41d Modénatures et éléments de décors

Les modénatures de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments de modénature qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies ...) et être clairement affirmées.

Les éléments de décor (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

11.41e Toitures

Les parties de toitures nouvelles doivent s'inscrire dans la continuité des toitures existantes, tant en terme de pentes que de matériaux. Les éléments de décor existants devront être conservés ou reproduits à l'identique.

Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie et de compagnonnage, fréquents sur le territoire communal, doivent être restaurés.

11.41f Constructions nouvelles

Une construction nouvelle peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement de façade et de toiture, à la cohérence du paysage et/ou aux caractères historiques et culturels des espaces environnants.

La composition des façades doit prendre en compte le registre dominant de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle et notamment les partitions et rythmes horizontaux (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches) et les trames verticales qui ordonnent les percements.

Les proportions de baies doivent prendre en compte les règles de proportions dominantes des percements des constructions de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle.

Le traitement d'une toiture nouvelle peut s'inscrire dans un registre contemporain dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de son environnement bâti.

ARTICLE UL12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, est assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2 Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

12.3 Normes de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division. Les normes de stationnement s'appliquent dans le cadre de construction, d'extension et de changement de destination.

12.3.1 Habitation

Une place par tranche commencée de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

12.3.2 Bureaux

- de 0 à 50 m² de Surface de plancher aucune préconisation,
- au-delà de 50 m² de Surface de plancher, 1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher commencée.

12.3.3 Commerces

- de 0 à 150 m² de Surface de plancher aucune préconisation
- au-delà de 150 m² de Surface de plancher, 1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher commencée.

12.3.4 Hébergement hôtelier

Sans objet.

12.3.5 Installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe.
Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.
Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4 Pour tous les programmes de constructions, il est exigé un minimum de 5% de place de stationnement pour les personnes à mobilité réduites (PMR).

12.5 Pour toutes les constructions neuves d'habitation, des locaux fermés et spécifiques, pour entreposer les vélos et les poussettes doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Ces locaux doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
  Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements

12.6 Rechargement des véhicules électriques
Dans l'optique de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments d'au moins 2 logements disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant 10% des places depuis le tableau général basse tension.

ARTICLE UL13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 Pleine terre : 50 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

13.2 Traitement végétalisé : 70% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé. Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans ce périmètre.

13.3 Non imperméabilisation des sols : 50% des espaces libres de construction non végétalisés doivent être perméables. Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses peuvent être prises en compte dans ce périmètre si elles sont constituées d'un matériau perméable.

13.4 Trame verte : Les projets ne pourront réduire de plus de 20% la surface des espaces verts existants sur la parcelle à la date de révision du PLU, situés dans la trame verte indiquée au plan de zonage. Les clôtures seront aménagées de manière à être perméables à la petite faune.

13.5 Divisions de terrain : Dans le cas d'une division en vue de construire – lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

13.6 Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe.

13.7 Conformément aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme les arbres remarquables repérés au plan de zonage font l'objet des obligations mentionnées à l'article 9 des dispositions générales.

13.8 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant l'abattage d'arbres est autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison d'un arbre planté pour un arbre abattu. L'arbre planté sera, à terme, de même gabarit que l'arbre abattu. Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq places.

ARTICLE UL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE UL15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UL16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Le constructeur doit réaliser l'infrastructure nécessaire au raccordement des réseaux numériques jusqu'à la limite de parcelle.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU est un secteur non entièrement équipé, destiné à recevoir des constructions à usage pavillonnaire.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 Les constructions et établissements qui sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinant.

1.2 Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.3 Les constructions et occupations du sol destiné aux activités industrielles.

1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage, et matériaux à l'air libre

1.5 Les terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes, des camping-cars, résidences mobiles et habitations légères de loisirs.

1.6 La création de carrières.

1.7 Les nouvelles installations classées, soumises à autorisation préfectorale pouvant porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou occasionnant une gêne excessive.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des dessertes et réseaux internes du secteur (eaux pluviales, eau potable, assainissement, électricité, ...).

2.1 Les affouillements de sol sont autorisés sous condition d'être en rapport direct avec les travaux autorisés (terrassements nécessaires à la réalisation de l'ouvrage).

2.2 Concernant les risques et les nuisances

2.2.1 Risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », figurant en annexe.

2.2.2 Les bâtiments devront se conformer aux prescriptions d'isolement acoustiques édictées en fonction de leur destination et de leur situation vis-à-vis des secteurs affectés par le bruit (routes et voies ferrées). Les éléments permettant d'apprécier cette disposition sont annexés au PLU.

2.2.3 **Protection archéologique**
Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la règlementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du code du patrimoine).
La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexer. Les projets situés dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions relatives à l'archéologie préventive du préfet de région.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

3.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer. La largeur de cette voie est de 3,50mètres.

3.3 Un seul accès carrossable de 3,5 mètres de large au maximum est autorisé par tranche de 20 mètres de façade de terrain ; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique.

Pour les opérations groupées de logements, un accès commun à tout ou partie des lots est à privilégier.

3.4 Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour préserver le caractère des ruelles ou des sentes ayant été identifiées et faisant l'objet d'une liste en annexe au présent PLU, leur élargissement est interdit en dehors d'aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 **Eau potable**
Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 **Assainissement**
Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec le service assainissement de la communauté d'agglomération.
Le pétitionnaire doit prendre en compte les possibilités de mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique et prévoir des dispositifs appropriés (clapet anti-retour) de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.
Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Dans ce cas, le raccordement reste obligatoire et le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement intercommunal.

e) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.
Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration.) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée la taille et à la configuration du terrain.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les secteurs zonés en infiltration intégrale à la parcelle.

Dans les secteurs zonés en rejet limité vers le domaine public, si l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, les eaux pluviales des parcelles concernées pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire) à débit régulé à raison de 2l/s par hectare de terrain aménagé.

Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

4.3 Distribution d'énergie et télécommunication

Les branchements privatifs de toute nature doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public et ne doivent pas rester apparents sur la construction. L'aménageur ou le lotisseur doit réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution de ces différents réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle. Les constructions à usage d'habitation devront être pourvues d'une aire de stockage couverte ou d'un boitier encastré dans le mur ou la clôture ou d'un local pour les réseaux d'énergie et de télécommunication (gaz, électricité, téléphone...).

4.4 Collecte des ordures ménagères

4.4.1 Les constructions nouvelles à usage d'activités ou à usage de logements de plus de trois logements doivent être pourvue d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

4.4.2 Les constructions à usage d'habitation comportant moins de 3 logements devront prévoir un espace dédié correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

6.2 Les implantations en retrait devront respecter une distance de 2 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

7.1 Constructions nouvelles vis-à-vis des limites séparatives latérales :

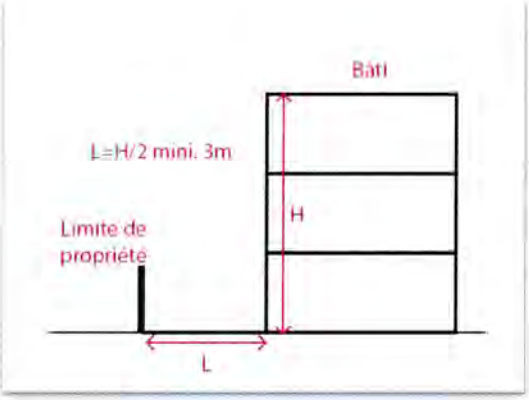
Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'une ou des deux limites séparatives latérales. Elles peuvent être édifiées sur les deux limites séparatives latérales pour les parcelles existantes à la date d'approbation du présent PLU, d'une largeur sur rue inférieure à 10 m.

7.2 Constructions nouvelles vis-à-vis des limites de fond de parcelle :

- Sur les parcelles existantes à la date d'approbation du PLU dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être édifiées sur les limites de fond ou en retrait de celles-ci.
- Sur les parcelles dont la profondeur est supérieure à 15 mètres, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites de fond.

7.3 En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade par rapport au niveau du terrain fini, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (L=H/2 avec L ≥ 3 mètres).

Voir schéma ci-dessous.



7.4 Les lucarnes et autres éléments de construction en toiture, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

7.5 Les annexes d'une surface inférieure à 12 m² de surface de plancher, les abris de jardin et les terrasses situées au niveau du terrain naturel ne sont pas concernées par ~~cette règle~~ l'obligation de retrait par rapport aux limites séparatives.

7.6 Dans le cas d'une division en vue de construire –lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les bâtiments non contigus situés sur la même unité foncière, doivent être implantés à une distance « L » comptée horizontalement en tout point de la construction et définie comme suit :

- Égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute par rapport au sol après travaux avec un minimum de 4 mètres en cas de vue directe sur l'une des façades. (L=H avec L ≥ 4 mètres).
- Égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute par rapport au sol après travaux avec un minimum de 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou d'absence de vue directe sur les deux façades. (L=H/2 avec L ≥ 2,5 mètres).

8.2 Les lucarnes et autres éléments de construction en toiture, isolation de façades existantes par l'extérieur ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises par terrain, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain dans le respect des prescriptions suivantes :

- Dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement, l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 50 % de la superficie de cette bande de terrain.
- Au-delà de la bande des 30 mètres, l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 20 % de la superficie de la partie du terrain située au-delà de la bande de 30 mètres.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les bâtiments sont limités à R + comble ou R+1 avec toiture terrasse ou R+1 avec toiture à la Mansart.
Soit une hauteur totale autorisée de 8 m au-dessus du terrain naturel mesuré au milieu de la façade.

10.2 Les sommets des cheminées peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques doivent respecter le gabarit de hauteur. Les machineries d'ascenseur ne doivent pas dépasser le volume du toit.

10.3 Les sommets des cheminées peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques doivent respecter le gabarit de hauteur. Les machineries d'ascenseur ne doivent pas dépasser le volume du toit.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

11.2 Recommandations générales

11.2a Matériaux de façade

Sont recommandés la pierre, la brique, les maçonneries enduites.
L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes.

11.2b Façades des commerces

Pour les commerces sont interdits :

- les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée,
- les rideaux métalliques si le coffre n'est pas situé à l'intérieur du rez-de-chaussée (sauf contraintes techniques particulières),

- les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes ...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce,
- les dispositifs lumineux clignotants ou non intégrés aux structures des devantures et donc trop présents dans l'espace public.

Le nombre d'enseigne drapeaux est limité à 1 par façade de commerce.
Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.
Les peintures des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

11.2c Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Dans le cas d'intervention sur des bâtiments existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine.
Les menuiseries font partie intégrante de l'architecture des immeubles auxquels elles appartiennent. En conséquence, il convient de maintenir l'aspect d'origine des menuiseries (trames, moulures, petits bois ...).

Les volets battant doivent être en bois, sans écharpe. Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur pour les constructions nouvelles.

11.2d Traitement des toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les modes de couverture autorisés sont :
- les petites tuiles plates en terre cuite de pays,
- l'ardoise naturelle,
- le zinc, le cuivre et le plomb,
- les tuiles mécaniques en terre cuite,
- les terrasses de préférence végétalisées.

Les modes de couverture non traditionnels, PVC, bacs-acier, ardoise artificielle, tuiles ciment ou artificielles, chaume ou tout matériaux similaires sont autorisés sous réserve de la qualité architecturale du projet.
Les couvertures des serres, vérandas et abris de jardins ne sont pas soumises à cette règle.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

11.2e Châssis de toiture

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter de préférence un rapport vertical (plus haut que large) et une dimension maximum de 78 cm x 98 cm. Les verrières et ciels de toit sont autorisés.

11.2f Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux devront être compatibles avec leur bonne insertion dans l'environnement.

11.2g Panneaux solaires

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas, dans la mesure du possible, être visibles du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...).

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires visibles du domaine public seront intégrés à l'architecture.

11.2h Clôtures :

- Sur rue ou en limite de voies privées et des sentes, elles peuvent se présenter sous forme de murs pleins ou d'un muret bas d'une hauteur de 1,00m de hauteur maximum, surmontés d'une partie ajourée.
- En limite séparative, elles peuvent être simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie vive.
- Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,00 mètres.
- Les plaques de béton sont interdites.
- Les clôtures devront être compatibles avec leur bonne insertion dans l'environnement.
- Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin d'offrir des conditions d'accès facilitées.
- Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

11.4 Antennes

Les antennes relais de radiotéléphonie ainsi que les dispositifs de réception (antennes râteau, paraboles) ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, est assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2 Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

12.3 Normes de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division. Les normes de stationnement s'appliquent dans le cadre de construction, d'extension et de changement de destination.

Habitation

1 place par tranche commencée de 50 m² de Surface de Plancher. Il ne peut être exigé plus de 3 places.

Hébergement (résidences étudiantes, résidences personnes âgées dépendantes...) : 1/3 des places exigibles pour le logement.

12.4 Pour tous les programmes de constructions, il est exigé un minimum de 5% de place de stationnement pour les personnes à mobilité réduites (PMR).

12.5 Pour toutes les constructions neuves d'habitation, des locaux fermés et spécifiques, pour entreposer les vélos et les poussettes doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou en sous-sol.

Ces locaux doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.6 Rechargement des véhicules électriques

Dans l'optique de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments d'au moins 2 logements disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant 10% des places depuis le tableau général basse tension.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 Traitement végétalisé : 50% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé. Les aires de stationnement, voies de circulation et terrasses ne sont pas considérés comme espaces végétalisés.

13.2 Non imperméabilisation des sols : 50% des espaces libres de construction non végétalisés doivent être perméables. Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses peuvent être prises en compte dans ce périmètre si elles sont constituées d'un matériau perméable.

13.3 Pleine terre : 20% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.
Les aires de stationnement, voies de circulation et terrasses ne sont pas considérés comme espaces verts de pleine terre.

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant l'abattage d'arbres est autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison d'un arbre planté pour un arbre abattu. L'arbre planté sera, à terme, de même gabarit que l'arbre abattu. Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq places.

13.5 Divisions de terrain : Dans le cas d'une division en vue de construire –lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur doit réaliser l'infrastructure nécessaire au raccordement des réseaux numériques jusqu'à la limite de parcelle.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU2

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone à urbaniser. Ces secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre de projets globaux comportant l'ensemble des terrains qui les composent et à la suite de modifications du document d'urbanisme qui définiront les règles pour chacun des secteurs.

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, toutes les utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous condition à l'article 2

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les démolitions sont possibles et soumises au permis de démolir.

2.2 Sont admis sous condition :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seuls sont autorisés les aménagements suivants :

- l'extension mesurée et l'aménagement des bâtiments existants pour leur mise aux normes en termes d'accessibilité et de sécurité,
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure
- l'activité agricole
- les clôtures

Les extensions et aménagements de bâtiments existant doivent respecter les règles ci-après.

ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.

3.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer. La largeur de cette voie devra être compatible avec les besoins du projet.

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec le service assainissement de la communauté d'agglomération.

Le pétitionnaire doit prendre en compte les possibilités de mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique et prévoir des dispositifs appropriés (clapet anti-retour) de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.
Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Dans ce cas, le raccordement reste obligatoire et le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est également nécessaire. L'autorisation de l'Etat peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement intercommunal.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration.) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée la taille et à la configuration du terrain.

Dans les secteurs zonés en rejet limité vers le domaine public, si l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, les eaux pluviales des parcelles concernées pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire) à débit régulé à raison de 2l/s par hectare de terrain aménagé.

Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

4.3 Distribution d'énergie et télécommunication

Les branchements privatifs de toute nature doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public et ne doivent pas rester apparents sur la construction. L'aménageur ou le lotisseur doit réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution de ces différents réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle. Les constructions à usage d'habitation devront être pourvues d'une aire de stockage couverte ou d'un boitier encastré dans le mur ou la clôture ou d'un local pour les réseaux d'énergie et de télécommunication (gaz, électricité, téléphone...).

4.4 Collecte des ordures ménagères

4.4.1 Les constructions nouvelles à usage d'activités ou à usage de logements de plus de trois logements doivent être pourvue d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

4.4.2 Les constructions à usage d'habitation comportant moins de 3 logements devront prevoir un espace dédié correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sans objet

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Sans objet

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant l'abattage d'arbres est autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison d'un arbre planté pour un arbre abattu. L'arbre planté sera, à terme, de même gabarit que l'arbre abattu. Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq places.

13.2 Trame verte : Les projets ne pourront réduire de plus de 20% la surface des espaces verts existants sur la parcelle à la date de révision du PLU, situés dans la trame verte indiquée au plan de zonage. Les clôtures seront aménagées de manière à être perméables à la petite faune.

13.3 Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe.

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 2AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 2AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur doit réaliser l'infrastructure nécessaire au raccordement des réseaux numériques jusqu'à la limite de parcelle.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle. Elle comprend les secteurs N, Na, Nb, Nc et Nca.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes nouvelles constructions à l'exception de celles indiquées dans l'article 2

1.2 Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.3 Les dépôts de véhicules hors d'usage, et matériaux à l'air libre.

1.4 Toute construction dans les secteurs de cavités souterraines si le risque n'est pas écarté.

1.5 Les nouvelles installations classées, soumises à autorisation préfectorale pouvant porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou occasionnant une gêne excessive.

1.6 Les panneaux solaires d'intérêt collectif non intégrés aux constructions,

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements de sol sont autorisés sous condition d'être en rapport direct avec les travaux autorisés (terrassements nécessaires à la réalisation de l'ouvrage).

2.2 L'installation de réseaux en lien avec des équipements d'intérêt public et les constructions nécessaires à leur implantation.

2.3 Sous réserve de bonne intégration :

Dans le secteur N :
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et des bassins de rétention.
- L'extension de bâtiment à usage de logement dans la limite de 15 % par période de 10 ans.
- Les ouvrages et installations d'intérêt collectif, destinés aux activités de sport, de loisir et de tourisme, en lien avec le fleuve notamment le projet « Seine à Vélo » ainsi que les constructions à usage de stockage nécessaires à ces activités (piste cyclable, mobilier urbain, installation d'accueil du public).

Dans le secteur Na :
- Les installations liées au captage d'eau.
- Les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels et à la desserte.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de bassins de rétention.
- Les centres équestres dans le périmètre du STECAL figurant au document graphique.

Dans le secteur Nb :

- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de bassins de rétention.
- Reconstruction à surface et emprise égale des bâtiments sinistrés depuis moins de 10 ans.
- L'extension dans la limite de 15 % par période de 10 ans des constructions à usage de logement.
- L'extension et le changement de destination des constructions autres que le logement mentionné par une étoile (*) sur le document graphique du PLU.

Dans les secteurs Nc :

- Les aménagements ponctuels nécessaires à la bonne gestion des espaces naturels.
- Les équipements d'intérêt général ou militaires.
- Reconstruction à surface et emprise égale des bâtiments sinistrés depuis moins de 10 ans.

Dans le secteur Nca

- L'ouverture et l'exploitation des carrières

2.4 Risques et nuisances

2.4.1 Risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », figurant en annexe.

2.4.2 Risques d'inondation

Dans les secteurs urbanisés à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que la hauteur de submersion, en référence à la crue de 1910, n'excède pas 1 mètre au-dessus du terrain naturel et que le niveau de leur plancher bas soit réalisé à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence de la crue de la Seine de 1910, calculée par extrapolation entre les deux côtes caractéristiques des limites amont et aval de la commune, soit :

- limite amont PK 147.150 -- + 16,89 normalisé,
- limite aval PK 152.500 -- + 16,02 NGF normalisé.

Les accès doivent être réalisés au-dessus de cette cote diminuée de 0,20 mètre.

Les projets pouvant être autorisés devront faire l'objet de mesures compensatoires en cas de nuisances à l'écoulement des eaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques et de stockage destiné aux activités de sport, de loisir et de tourisme, en lien avec le fleuve.

2.4.3 Risques technologiques liés à l'établissement SNECMA couvert par un Plan de Prévention des Risques Technologiques

L'arrêté préfectoral du 31 août 2012 approuve le Plan de Prévention des Risques Technologiques lié à la présence d'installations ou stockages de l'établissement SNECMA. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.

Les constructions nouvelles concernées par les zones du PPRT devront respecter le règlement (voir plan et règlement en annexe du PLU).

2.4.4 Protection de la réserve aquifère et forage d'eau, captages d'eau potable

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

L'occupation des sols devra être conforme à l'arrêté préfectoral autorisant le captage.

2.4.5 Les bâtiments devront se conformer aux prescriptions d'isolement acoustiques édictées en fonction de leur destination et de leur situation vis-à-vis des secteurs affectés par le bruit (routes et voies ferrées). Les éléments permettant d'apprécier cette disposition sont annexés au PLU.

2.4.6 Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la règlementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du code du patrimoine).

La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé. Les projets situés dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions relatives à l'archéologie préventive du préfet de région.

2.4.7 Risques liés aux cavités souterraines

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dont la surface est inférieure à 30 % de la surface existante.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec le service assainissement de la communauté d'agglomération.

Le pétitionnaire doit prendre en compte les possibilités de mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique et prévoir des dispositifs appropriés (clapet anti-retour) de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.
Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Dans ce cas, le raccordement reste obligatoire et le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement intercommunal.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration...) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée la taille et à la configuration du terrain.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les secteurs zonés en infiltration intégrale à la parcelle.

Dans les secteurs zonés en rejet limité vers le domaine public, si l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, les eaux pluviales des parcelles concernées pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire) à débit régulé à raison de 2l/s par hectare de terrain aménagé.

Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

4.3 Distribution d'énergie et télécommunication

Les branchements privatifs de toute nature doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public et ne doivent pas rester apparents sur la construction. L'aménageur ou le lotisseur doit réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution de ces différents réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle. Les constructions à usage d'habitation devront être pourvues d'une aire de stockage couverte ou d'un boitier

encastré dans le mur ou la clôture ou d'un local pour les réseaux d'énergie et de télécommunication (gaz, électricité, téléphone...).

4.4 Collecte des ordures ménagères

4.4.1 Les constructions nouvelles à usage d'activités ou à usage de logements de plus de trois logements doivent être pourvue d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

4.4.2 Les constructions à usage d'habitation comportant moins de 3 logements devront prevoir un espace dédié correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout bâtiment neuf ou toute extension doit être implanté en retrait de 2,00 mètres minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

De manière générale, les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

ARTICLE N7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives il doit être respecté une distance de 7,00 mètres minimum vis à vis de ces limites.

Règle particulière : Pour les centres équestres dans le périmètre du STECAL, la distance minimale par rapport à ces limites est de 3 mètres.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 0.01 (1%).

Règle particulière : Pour les centres équestres dans le périmètre du STECAL, l'emprise au sol maximale est fixée à 10%.

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 4,00 mètres.

Pour la réhabilitation ou la reconstruction d'installations sportives existantes, la hauteur est portée à 12 mètres.

Règle particulière : Pour les centres équestres dans le périmètre du STECAL, la hauteur ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier doivent s'inscrire dans la continuité architecturale des séquences urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent, être en harmonie avec le milieu environnant et ne pas remettre en cause le fonctionnement écologique global des écosystèmes en place.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.2 Clôtures

La création de clôture doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur. Afin de permettre la continuité des déplacements de la faune locale, seules sont autorisées les clôtures basses ou végétales à l'exception de la zone Nc dans laquelle les clôtures sécurisées en lien avec les sites militaires sont autorisées.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, est assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2 Pour les aires de plus de 10 emplacements, dispositif anti-pollution. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m² doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.

12.3 Normes de stationnement :
Pour les équipements sportifs ou techniques autorisés, il est demandé des places de stationnement en nombre limité et qui doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces verts protégés

- Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres plantés pour un arbre abattu. En secteur Nc, cette compensation n'est pas requise si l'abattage est lié à la construction d'une clôture sécurisée.
- Tout aménagement et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur sans remettre en cause le fonctionnement écologique global des écosystèmes en place et les continuités écologiques à l'exception de la zone Nc dans laquelle les clôtures sécurisées en lien avec les sites militaires sont autorisées.

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant l'abattage d'arbres est autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison d'un arbre planté pour un arbre abattu. L'arbre planté sera, à terme, de même gabarit que l'arbre abattu. Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq places.

13.3 Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

13.4 Conformément aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme les arbres remarquables repérés au plan de zonage font l'objet des obligations mentionnées à l'article 9 des dispositions générales.

13.5 Dans les secteurs de la zone N où des aménagements seront réalisés le long des berges pour les piétons, l'aménagement devra prendre en compte les enjeux de biodiversité, et prévoir la diversification et le caractère autochtone des plantations.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est la zone agricole. Comprend les secteurs A et Ap.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes nouvelles constructions à l'exception de celles indiquées dans l'article 2

1.2 Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.3 Les dépôts de véhicules hors d'usage, et matériaux à l'air libre.

1.5 Les terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes, des camping-cars, résidences mobiles et habitations légères de loisirs.

1.6 L'ouverture ou exploitation de carrières.

1.7 Les nouvelles installations classées, soumises à autorisation préfectorale pouvant porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou occasionnant une gêne excessive.

1.8 Les Panneaux solaires non intégrés aux constructions

1.9 Dans le Secteur Ap (agricole protégé) les constructions sont interdites.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs indiqués au plan et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause :

- Les constructions et extensions des logements des exploitants nécessaires à l'activité agricole (1 par unité foncière).
- Les constructions de bâtiments agricoles, dans la continuité de bâtiments déjà existants.
- L'aménagement, l'extension et la réhabilitation de bâtiments existants.
- Les constructions nécessaires aux espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et bassins de rétention.
- L'implantation d'installations classées liées à une exploitation sous réserve d'absence d'atteinte à la salubrité, la sécurité, de gêne du voisinage et d'une bonne intégration au paysage.
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à des travaux agricoles
- Reconstruction à surface et emprise égale des bâtiments sinistrés depuis moins de 10 ans.
- L'extension dans la limite de 15 % par période de 10 ans des constructions à usage de logement.

- L'extension et le changement de destination des constructions autres que le logement mentionné par une étoile (*) sur le document graphique du PLU.

2.2 Risques et nuisances

2.2.1 Risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », figurant en annexe.

2.2.2 Risques d'inondation
Dans les secteurs urbanisés à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que la hauteur de submersion, en référence à la crue de 1910, n'excède pas 1 mètre au-dessus du terrain naturel et que le niveau de leur plancher bas soit réalisé à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence de la crue de la Seine de 1910, calculée par extrapolation entre les deux côtes caractéristiques des limites amont et aval de la commune, soit :

- limite amont PK 147.150 -- + 16,89 normalisé,
- limite aval PK 152.500 -- + 16,02 NGF normalisé.

Les accès doivent être réalisés au-dessus de cette cote diminuée de 0,20 mètre.

Les projets pouvant être autorisés devront faire l'objet de mesures compensatoires en cas de nuisances à l'écoulement des eaux.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques et de stockage destinés aux activités de sport, de loisir et de tourisme, en lien avec le fleuve.

2.2.3 Risques technologiques liés à l'établissement SNECMA couvert par un Plan de Prévention des Risques Technologiques
L'arrêté préfectoral du 31 août 2012 approuve le Plan de Prévention des Risques Technologiques lié à la présence d'installations ou stockages de l'établissement SNECMA. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.
Les constructions nouvelles concernées par les zones du PPRT devront respecter le règlement (voir plan et règlement en annexe du PLU).

2.2.4 Protection de la réserve aquifère et forage d'eau, captages d'eau potable
La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.
L'occupation des sols devra être conforme à l'arrêté préfectoral autorisant le captage.

2.2.5 Les bâtiments devront se conformer aux prescriptions d'isolement acoustiques édictées en fonction de leur destination et de leur situation vis-à-vis des secteurs affectés par le bruit (routes et voies ferrées). Les éléments permettant d'apprécier cette disposition sont annexés au PLU.

2.2.6 Protection archéologique
Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la règlementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du code du patrimoine).
La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé. Les projets situés dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions relatives à l'archéologie préventive du préfet de région.

2.2.7 Risques liés aux cavités souterraines

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R

111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dont la surface est inférieure à 30 % de la surface existante.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.

3.2 Pour préserver le caractère des ruelles ou des sentes ayant été identifiées et faisant l'objet d'une liste en annexe au présent PLU, leur élargissement est interdit en dehors d'aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec le service assainissement de la communauté d'agglomération.
Le pétitionnaire doit prendre en compte les possibilités de mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique et prévoir des dispositifs appropriés (clapet anti-retour) de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.
Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Dans ce cas, le raccordement reste obligatoire et le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement intercommunal.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration...) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée la taille et à la configuration du terrain.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les secteurs zonés en infiltration intégrale à la parcelle.

Dans les secteurs zonés en rejet limité vers le domaine public, si l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, les eaux pluviales des parcelles concernées pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire) à débit régulé à raison de 2l/s par hectare de terrain aménagé.

Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).
Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans la zone A il n'est pas fixé de taille minimum de parcelle.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout bâtiment ou extension doit être implanté en retrait de 2,00 mètres minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

ARTICLE A7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives il doit être respecté une distance de 7,00 mètres minimum vis à vis de ces limites.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone A, il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d 'emprise au sol.

ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 6,00 mètres pour les constructions à usage autre que l'habitation, la hauteur peut atteindre ponctuellement 11,00 mètres.

Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités
Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier doivent être en harmonie avec le milieu environnant.
La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.2 Panneaux solaires
Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires ...).
Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires visibles du domaine public seront intégrés à l'architecture.

11.3 Clôtures
La création de clôture doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur. Afin de permettre la continuité des déplacements de la faune, seules les clôtures végétales sont autorisées.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant l'abattage d'arbres est autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison d'un arbre planté pour un arbre abattu. L'arbre planté sera, à terme, de même gabarit que l'arbre abattu. Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq places.

13.2 Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs A et A1, il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet

ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

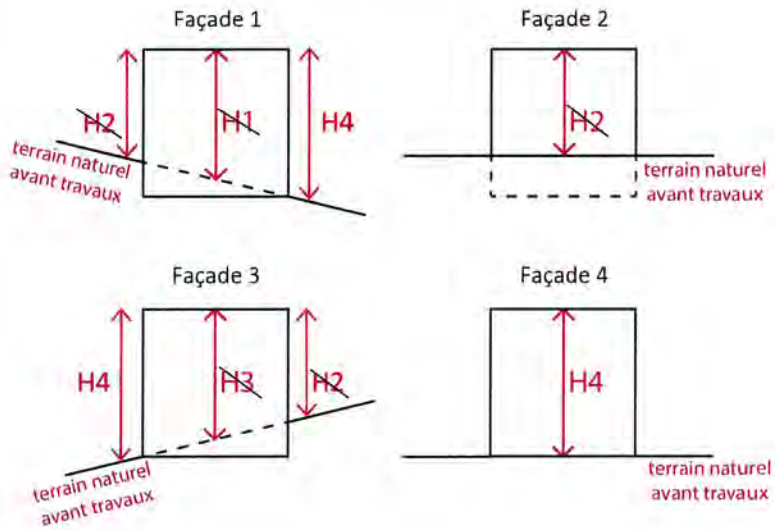
ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE

Les définitions signalées par une étoile (*) sont issues de Codes ou jurisprudences. Les autres termes comportent des définitions proposées par le bureau d'étude.

Accès	L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin, reliant la construction à la voie de desserte.
Acrotère	Éléments d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse pour constituer des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.
Alignement	Limite entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue. *Définition issue des articles L.112-1 à 8 du Code de la Voirie Routière.*
Annexes	Sont considérées comme annexes, les locaux accessoires contigus ou non au bâtiment principal non destinés à l'habitat ou à une activité commerciale ou professionnelle tels que : celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers et réserves, etc. Les annexes sont d'une importance très nettement inférieure à celle des bâtiments principaux.
***Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif** **(CINASPIC)**	Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes : - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs. - Autres équipements recevant du public (ex : établissements cultuels) *Définition proche de la future définition des CINASPIC dans l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme.*

***Comble**	Partie totalement sous toiture sans pied droit et dont le plancher n'est pas situé en dessous de l'égout du toit. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, le niveau comble ne peut recevoir qu'un seul niveau habitable dont la surface habitable est inférieure à celle des autres niveaux. **Définition issue de la jurisprudence : décision n°1302204 du Tribunal Administratif de Rouen du 23 avril 2015.*
Eaux pluviales	Eaux de pluie recueillies sur les toitures et les surfaces imperméables.
Eaux usées	C'est l'ensemble des eaux usées : eaux ménagères et eaux provenant d'une activité.
Egout du toit	Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La gouttière du toit constitue son égout.
***Emplacement réservé**	C'est un terrain désigné dans le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par la collectivité publique, dans le but d'y implanter un équipement public (école, parking, square, voie...). Le terrain devient de ce fait inconstructible pour toute autre opération. **Définition issue de l'article L.151-41 du Code l'Urbanisme.*
***Emprise au sol**	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteau de soutien). L'emprise au sol est calculée soit par rapport à l'ensemble de l'unité foncière, soit par rapport à la partie de l'unité foncière comprise dans la zone concernée si l'unité foncière s'étend sur plusieurs zones, soit par rapport à la partie de l'unité foncière comprise dans la bande concernée définie au règlement si l'unité foncière s'étend sur deux bandes (article 9 de la zone UD). **Définition issue de l'article R.420-1 du Code l'Urbanisme.*
***Espaces boisés classés**	"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier." **Définition issue de l'article L.130-1 du Code l'Urbanisme.*

Espace libre	Espace non bâti en superstructure, minéral ou végétal. Sont exclus des espaces libres les allées, circulations automobiles et surfaces destinées au stationnement.
Faîtage	Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.
Hauteur des constructions	La hauteur de la construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre le sol naturel mesuré au milieu de chaque façade et le faîtage ou le sommet de l'acrotère. Cette hauteur doit respecter sur chacune des façades la hauteur totale autorisée fixée à l'article 10. Dans l'exemple ci-dessous, on considère les quatre façades d'un bâtiment donné. La hauteur retenue est la hauteur H4 mesurée sur la façade la plus haute du bâtiment. *Mesure des façades d'un bâtiment* 
***Implantation**	C'est le positionnement sur le terrain des bâtiments projetés par rapport aux limites séparatives et à la voie. **Règle prévue à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme*
Limite séparative	Limites autre que celles qui séparent une unité foncière d'une voie (alignement), et séparant une unité foncière de sa voisine. Une parcelle comporte plusieurs limites séparatives dont généralement au minimum deux limites latérales aboutissant à une voie de desserte (publique ou privée) et une limite de fond de parcelle, dont aucune extrémité n'aboutit à une voie.

Lucarne	Une lucarne est ne baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés joues ou jouées) et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.
***Murs aveugles**	Murs ne comportant aucune ouverture, ni baie, ni jour. Sont assimilés aux murs aveugles : - des façades percées de baies dont la hauteur de l'allège se situe au moins à 1,90 m au-dessus du plancher fini, et au moins à 2,60 m si c'est un rez-de-chaussée, - des façades comportant au rez-de-chaussée des portes d'accès opaques donnant sur des dégagements ou comportant des issues ou des escaliers de secours, - les murs comportant des ouvertures traitées en châssis fixes avec parois translucides, des jours de souffrance. Dans le cas des façades dont une seule partie correspondrait à la définition des murs aveugles, on considère que la partie non aveugle possédant une baie se prolonge sur une longueur de façade de 2,50 m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles. **Définition issue des articles 677 et 678 du Code Civil.*
Pignon	Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.
Pleine terre	Un espace est considéré comme étant de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol, et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructures profonds participant à l'équilibre urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants ou non à des constructions en élévation, quelle que soit la profondeur desdits locaux.
Stationnement	Les dimensions d'une place de stationnement sont comptées de la façon suivante : - 2,50 m de large sur 5 m de long par place, - ou 25 m² par place accès compris.
***Terrain naturel**	Il s'agit du sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux liés au projet présenté. **Définition issue de la jurisprudence : décision n° 96MA12021 de la Cour administrative d'appel de Marseille du 4 février 1999.*
***Terrain ou unité foncière**	Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision. **Définition issue de la jurisprudence : décision n° 264667 du Conseil d'Etat du 27 juin 2005.*

Voies	Les voies publiques et privées sont les emprises des axes de circulation, chaussées et trottoirs inclus ouverts à la circulation générale et desservant plusieurs propriétés. Elles comprennent les voies existantes et les voies futures prévues en emplacement réservé, d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.

ANNEXE 2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation de l'opération	Parcelle à acquérir	Bénéficiaire	Superficie en m²
1	Création du pan coupé : dégagement visibilité	AS n°275	Commune de Vernon	16 m²
2	Elargissement rue de la Girondine (9 m de large) pour accès sécurité pompiers	XC n°51	Commune de Vernon	195 m²
3	ZA Bourdines : espace paysager en protection de la Zone d'Activité	BP n°548-549-321-1204	Commune de Vernon	1347 m²
4	Elargissement sente des Dohains (7 m de large)	AT n°14-696	Commune de Vernon	339 m²
6	Petit Val : Aire de retournement	AL n°59	Commune de Vernon	197 m²
7	Elargissement Rue Jean Drouilly	BO n°22-23-24-25	Commune de Vernon	302 m²
8	Elargissement rue des Grands Renards	XD n°408	Commune de Vernon	49 m²
9	Elargissement Rue Orée du Bois (7 m de large)	AO n°233-234-213-215-	Commune de Vernon	69 m²
10	Dégagement de sécurité rue G. Carpentier/ route de Giverny	AD n°19	Commune de Vernon	148 m²
11	Voie de Clermont (15 m de large)	BR n°86-88-90-123	Commune de Vernon	1437 m²

ANNEXE 3 : ARBRES REMARQUABLES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Adresse	Cadastre	Essence	
27 rue de Bizy	BL 625	1 séquoïa	
Quai Penthièvre	(domaine public)	1 platane	
3 avenue Gambetta	XE14	1 hêtre pourpre	
Parc des Tourelles	BH 45	n°1	2 cedrus atlantica glauca
		n°2	1 cedrus deodara
		n°3	1 pinus pinaster
		n°4	1 chameacyparis lawsoniana
		n°6	1 fagus sylvatica tricolor
		n°7	1 taxodium distichum
		n°8	1 platanus x acerifolia
		n°9	1 thuya plicata
		n°10	1 aesculus hypocastanum
		n°11	1 larix decidua
		n°12	1 davidia avolucarta
		n°13	1 platanus x acerifolia
		n°14	1 pterocaria fraxinifolia
		n°15	1 ginko biloba
		n°16	1 populus alba

ANNEXE 4 : LISTE DES ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES

ALIGNEMENTS D'ARBRES PRESENTS SUR LES VOIES SUIVANTES :

- Avenue des Capucins
- Avenue Montgomery
- Route d'Ivry,
- Avenue de l'Ardèche
- Avenue Pierre Mendès France
- Cours du marché aux chevaux
- Rue de la Gravelle
- Mail Anatole France
- Avenue Gambetta
- Avenue Victor Hugo
- Rue des Ecuries des Gardes

ANNEXE 5 : LISTE DU PATRIMOINE PROTEGE

	N°	Voie	Cadastre
1	3 à 9	Albuféra (rue d')	XB 66, 67, 70, 141
2	23	Albuféra (rue d')	XH 112
3	99	Albuféra (rue d')	BL 438
4	41	Andelys (route des)	BC 286
5	3 à 35 et 8 à 26	Ardèche (avenue de l')	XD 42 à 47, 50 à 52, 54 à 58, 446, 447, 643 BL 99, 100, 102, 104 à 108, 494, 512
6	79 à 83	Bizy (rue de)	BL 14 à 16
7	3 à 15 et 2 à 12	Bourbon Penthièvre	XB 8, 9, 81, 99, 103, 104, 159, 163, 174, 183 à 186
8	33	Capitaine Rouveure (rue du)	BL 217
9	98 à 100	Carnot (rue)	XA 42, 43
11	3 et 5	Chapitre (rue du)	XB 101, 145
12	12	Docteur Chanoine (rue du)	BD 337
13	3 à 21	Gambetta (avenue)	XE 5 à 14
14	54	Marzelles (rue de)	AV 391
15	5 à 21	Montigny (rue de)	BL 74 à 77, 83 à 85, 87, 88
16	10 à 12	Pont (rue du)	XA 148
17	5	Porte Hachette (rue)	XA 41
18	2 à 12	Potard (rue) et arrière du 73 rue Carnot	XA 69, 70, 73, 74, 77, 106, 107, 115, 116, 178 à 181
19	3 à 21	Potard (rue)	XA 78, 79, 84 à 88, 91
20	71	Saint Louis	BK 92
21	2 à 14	Saint Sauveur (rue)	XB 85 à 88, 164, 176
22		Tanneurs (rue des)	XH 15
23	209 à 213	Verdun (rue de)	XD 60, 61, 63, 64, 66, 476, 562
24	13	Vieux Château (rue du)	XI 74
25	8 à 14	Docteur Burnet (rue du)	XB 110, 111, 112, 113
26	14	Grévarin (rue du)	XC 466
27	14	Grévarin (rue du)	XC 466
28		Jardins des arts	XA 83
29	41	Portard (rue)	XA 70
30	1, 3, 11 et 21	Bourbon Penthièvre (rue)	XB 53, 99, 163
31	22	Benjamin Pied (rue)	XB118

ANNEXE 6 : Tableau des ruelles et des sentes

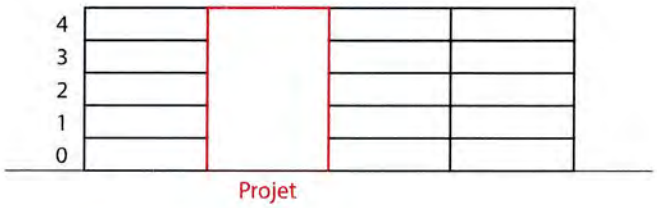
	Point de départ	Point d'arrivée	Longueur (m)
Chemin de Brécourt	De la RD 181 (route d'Evreux à Breteuil)	A la limite communale (vers le hameau de Brécourt)	1900
Sente Emile Gagnepain	De la rue Saint Lazare	A la rue du Vieux Château	100 m
Chemin de la Marsauldrerie	De la rue de la Vallée	A la limite communale (vers Courcailles)	640 m
Chemin du Grand Sentier	Après le n°7 chemin du grand sentier	Jusqu'au "rond de Bremont"	340 m
Sentier des Sablons	Du chemin du Grand Sentier	A la parcelle AM 110	175 m
Sente de la grande côte	De la sente de traverse	Au chemin de la forêt	210 m
Sente de traverse	De la rue de la vallée	A la sente de la grande côte	20 m
Sente de la petite côte	De la rue de la Vallée	Au chemin de la forêt	135 m
Sente Richard	Après le n°3 sente Richard	A la parcelle AO 96	675 m
Ruelle Colleville	De la rue du Val d'Aconville	Au chemin de la Forêt	375 m
Sente de Cantepie	De la rue du Petit Val	A la parcelle AI 78	360 m
Chemin du fond de Croquet	Du boulevard d'Aylmer	A la parcelle BP 307	250 m
Chemin de la Briqueterie	De la route d'Ivry	A la rue du Petit Val	2400 m
Sente des Hersents	Du boulevard Azemia	A l'avenue de l'Ardèche	50 m
Sente Lemarchand	De la rue de Verdun	A la rue de la Marne	175 m
Sente Fichet	De la rue de Verdun	A la rue du Colonel Léo Levasseur	135 m
Sente de Croquet	Du boulevard d'Aylmer	A la sente des Fagers	470 m
Sente des Fagers	De la voie de Clermont	A la sente de Caumont	530 m
Sente de Caumont	Du chemin du Roi	A la sente des Fagers	460 m
Sente Jean Blin	De l'avenue de Paris	A la rue de la Marne	85 m
Sente des Douers	De la rue Germaine Tillion	A la rue Aimé Césaire	100 m
Sente Solange Fernex	De la rue Aimé Césaire	A la rue Chico Mendès	220 m
Chemin de la Côte Saint Michel	De la route de Magny	A la parcelle AD 16	1250 m
Chemin de François Ier	De la route de Magny	A la limite communale (vers Giverny)	850 m

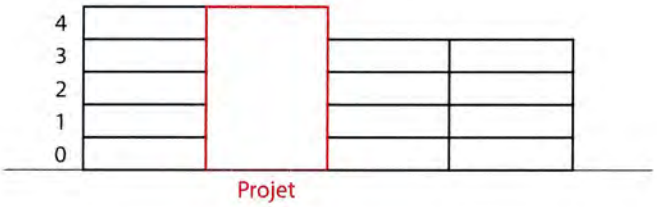
Chemin du Gros Four	De l'extrémité de la rue de la Ravine	A la route de la Queue d'Haye	300 m
Chemin d'Heubécourt	De l'extrémité de la rue de la Ravine	A la route de la Queue d'Haye	375 m
Chemin dit rue Patenôtrier	De la route de la Queue d'Haye	A la limite communale avec Bois Jérôme	920 m
Chemin de la Queue d'Haye par la fontaine de Tilly	De la RD 181 (route de Gisors)	A la limite communale	2090 m
Chemin du Mont Roberge	De l'extrémité de la rue du Mont Roberge	Au chemin d'Heubécourt	1500 m
Ancien chemin de Gisors	De la sente des cheminées du Mont Roberge	A la fontaine de Tilly	950 m
Roule des Pénitents	De la rue du Docteur Chanoine	Au chemin du Mont Roberge	260 m
Roule aux Pottiers	Après le garage situé sur la parcelle BE 270 (10 chemin du roule aux Pottiers)	Au chemin du Mont Roberge	200 m
Chemin de la Justice	Après le n°12 chemin de la Justice (parcelle BC 110)	A la limite communale avec Panilleuse	3500 m
Sente des Cheminées du Mont Roberge	De la rue du Mont Roberge	A l'ancien chemin de Gisors	520 m
Sente de la Messe	Du roule des Pénitents	Au roule aux Pottiers	370 m
Chemin des Rouliers	Après le n°13 chemin des Rouliers (parcelle BC 101)	Au chemin de la Justice	1400 m
Chemin du Haut Pivain	Du chemin de la Justice	A la limite communale	1170 m
Chemin du Port de Fourneaux	De la route des Andelys	A la Seine	60 m
Sente Piquet	De la rue de l'Eglantier	A la rue d'York	105 m
Sente des Châteaux	De la sente du Damelon	A la rue de Saint Marcel	130 m
Sente des Morats	De la rue de Marzelles	A la parcelle AV 268	160 m
Sentier des bulles	De la rue de Marzelles	A la rue Bouquet	110 m
Sente des Moulins	De la sente des Morats	Au carrefour avec la sente Bassen	210 m
Sente des Fangeux	De la rue de Marzelles	A la sente des Vielles	185 m
Sentier des Clos des Lechebarbes	De la rue Sainte Catherine	A la parcelle AT 358	65 m
Sentier du Grand Trou	De la sente des Moreaux	A la sente de l'Ormetaie	145 m
Sente des Lechebarbes	De la ruelle Briet	A la sente des Dohains	90 m
Sente des Moreaux	Après le n°7 sente des Moreaux	A la rue de Marzelles	335 m

Sente de l'Ormetaie	De la rue des Vignes	A la sente des Moreaux	110 m
Sente de l'Ormetaie	De la sente des Moreaux	A la rue de la bataille de Cocherel	170 m
Sente de la Brosse	Après le n°4 sente de la Brosse	Au Chemin de Saint Mauxe	90 m

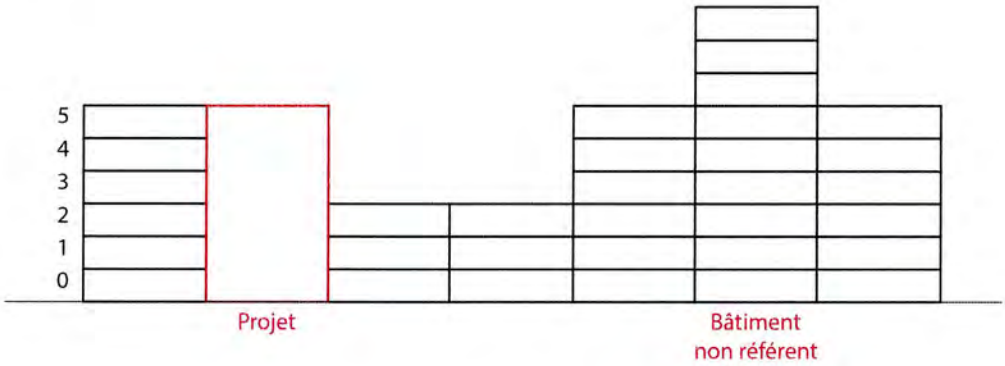
ANNEXE 7 : Schémas explicatifs de l'article UA10

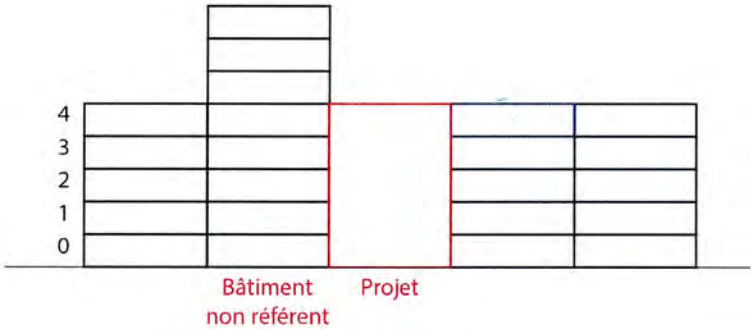
10.1.1



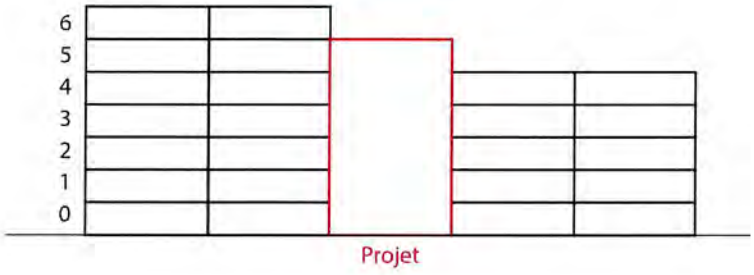


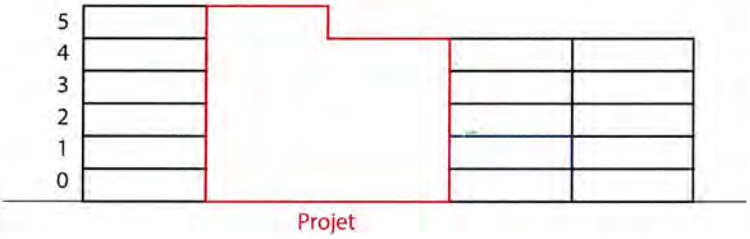
10.1.2





10.1.3





ANNEXE 8 : LINEAIRES COMMERCIAUX PROTEGES

Rues et places appartenant en intégralité ou en partie aux linéaires commerciaux protégés indiqués au plan de zonage :

- Rue aux Huiliers
- Rue des Tanneurs
- Rue du soleil
- Rue Carnot
- Place de Paris
- Rue Albufera
- Rue Sainte Geneviève
- Rue Saint Jacques
- Place Charles de Gaulle
- Place Adolphe Barette

ANNEXE 9 : BATI REMARQUABLE

Le bâti remarquable est décrit dans les fiches suivantes.

Fiche 1 – Rue D'Albufera

MAISONS DE VILLE

Référence cadastrale : XB 66, 67, 70, 141

Classicisme éclectique – XIXème

3 à 9, rue d'Albufera

Description générale :

Sous l'impulsion de Louis Napoléon Suchet (Duc d'Albuféra n°2) Maire de la ville de Vernon et de Louis Joseph Delbrouck Architecte communal de 1857 à 1867, le projet de percement de la rue d'Albuféra et du nouveau pont sur la Seine est décidé en 1860. Cet ensemble urbain partiellement démoli pendant la seconde Guerre Mondiale comporte des maisons de ville (R+1+C côté rue) en brique agrémentées par des encadrements en maçonnerie de pierres taillées et de bandeaux pierres soulignant l'allège et l'étage. Une toiture mansardée avec brisis en ardoise posé sur une corniche en appareillage brique termine la construction. Des consoles en pierres taillées donnent l'impression de pièces de bois soutenant la toiture. Une polychromie pierre et brique est utilisé pour les lucarnes. Les portes d'entrées sont couvertes par un fronton pierre. L'encadrement pierre dispose sur la clé de voute d'un cartouche particulier.

Éléments à conserver :

Les bâtiments pour :
* leurs façades et leur volumétrie
* les éléments de modénature (frontons, encadrements ...)

Fiche 2 – Rue D'Albufera

MAISON BOURGEOISE

Référence cadastrale : XH 112

« Maison Carrée ou Château »
La Banque de France

Néo-Classicisme – XVIII et XIXème

23, rue d'Albufera

Description générale :

Bâtiment principal en pierre de taille à un étage carré et un étage de comble ; lucarne centrale à fronton portant un décor végétal encadrée de pilastres et d'ailerons ; autres lucarnes à demi-croupe ; porte surmonté d'un décor végétal ; menuiserie de style art nouveau ; ferronnerie de la grille sur la rue et de la rampe du perron exécutée au 20e siècle.
(Source : Mérimée)

Éléments à conserver :

La façade principale du bâtiment

Fiche 3 – Rue D'Albufera

MAISON BOURGEOISE

Référence cadastrale : BL 438

Hôtel de Venise

Néo-Classicisme - XIXème

99 rue d'Albufera

Description générale :

Avant-corps central de deux travées en pierre de taille couronné d'un fronton dont le tympan est décoré d'un cartouche et de feuilles d'acanthe ; baies cintrées au premier étage du corps central ; deux ailes et aile en retour d'équerre enduites.
(Source : Mérimée)

Éléments à conserver :

Le bâtiment pour :
* ses façades et sa volumétrie
* le fronton

Fiche 4 – Route Des Andelys

MAISON RURALE

Référence cadastrale : BC 286

Maison Pierre Bonnard, « Ma Roulotte »

Eclectisme romantique XIX ou Régionalisme XXème

41 Route des Andelys

Description générale :

Maison avec décoration de pan de bois. Grandes ouvertures et galerie bois panoramique avec garde-corps bois peint et balustres croisés.
Plancher lambourdes bois.
Toiture deux pentes avec débord repris par console bois.
Tuiles mécaniques.

Éléments à conserver :

Le bâtiment pour :
* ses menuiseries : galerie couverte et colombages.

Fiche 5 – Avenue de l'Ardèche

MAISONS BOURGEOISES

Référence cadastrale : XD 42 à 47,50 à 52, 54 à 58, 446, 447, 643 BL 99, 100, 102, 104 à 108, 494, 512

Néo-Classicisme - XIXème

3 à 35 et 8 à 26 Avenue de L'Ardèche

Description générale :

Ensembles de maisons bourgeoises de style néo-classique.
Forme dominante : R+1+C avec toiture quatre pentes ardoises.

Éléments à conserver :

Les bâtiments pour :
* leurs façades et leur volumétrie

Fiche 6 – Avenue de Bizy

MAISONS BOURGEOISES

Référence cadastrale : BL 14 à 16

Néo-Classicisme - XIXème

79 à 83 Rue de Bizy

Description générale :

Ensemble de trois maisons bourgeoises mitoyennes, R+1+C avec toitures ardoises.

Éléments à conserver :

Les bâtiments pour :
* leurs façades et leur volumétrie

Fiche 7 – Rue Bourbon Penthièvre

MAISONS A COLOMBAGES

Référence cadastrale : XB 8, 9, 81, 99, 103, 104, 159, 163, 174, 183 à 186

XVème

3 à 15 et 2 à 12 Rue Bourbon Penthièvre

Description générale :

Ensemble homogène de maisons à pans de bois autour de la collégiale.

Description du n°10, rue Bourbon Penthièvre

Gros-œuvre en pan de bois avec double encorbellement à l'étage et au comble ; sablières supportées par des sommiers taillés en quart de rond, soutenus par des consoles reliées par des entretoises ; toit à longs pans couvert en tuile plate ; lucarne double à croupe.
(Source : Fiche Mérimée)

Éléments à conserver :

Les bâtiments pour :
* leurs colombages et pans de bois

Fiche 8 – Rue du Capitaine Rouveure

MAISONS BOURGEOISES

Référence cadastrale : BL 217

Régionalisme – XXème

33 Rue du Capitaine Rouveure

Description générale :

Villa composé d'un rez-de-chaussée en moellons calcaire et d'un étage en brique et décor façon pan de bois.
Toiture à forte pente.

Éléments à conserver :

Le bâtiment pour :
* sa toiture à forte pente
* ses colombages décoratifs
* la polychromie de sa façade

Fiche 9 – Rue Carnot

MAISONS A COLOMBAGES

Référence cadastrale : XA 42, 43

XVème

98 à 100 Rue Carnot

Description générale :

Ensemble homogène de maisons à pans de bois avec rez-de-chaussée en pierre.

Éléments à conserver :

Les façades des bâtiments (pierre au rez-de-chaussée et pan de bois pour les étages)

Fiche 10 - Place Chantereine

IMMEUBLE

Référence cadastrale : XA 5

Immeuble Côté Marine

Moderne – XXème

2 Place Chantereine

Description générale :

Immeuble de Henri Pottier et jean Tessier, datant de la période de la reconstruction : 1950.
Constitué d'un corps de bâtiment de plan allongé comportant trois étages occupé par des logements et d'un autre bâtiment de plan rectangulaire sans étage, occupé par des commerces, disposé de biais par rapport au premier ; comprend un passage ménageant une ouverture sur la Seine et la rive droite. *(Source : Mérimée)*

Éléments à conserver :

Le bâtiment pour :

* l'utilisation du béton armé permettant de libérer le plan.
* sa façade exprimant en relief l'ossature poteaux--poutre,
* ses encadrements de fenêtres et ses panneaux de façades en imitation de pierre.

Fiche 11 – Rue du Chapitre

MAISONS A COLOMBAGES

Référence cadastrale : XB 101, 145

XIII et XVIème

3 et 5 Rue du Chapitre

Description générale :

Il s'agit peut-être d'anciennes maisons de chanoines ; elles forment un ensemble de trois parcelles à peu près égales, correspondant sur le cadastre ancien à deux parcelles et demie, le troisième bâtiment et les suivants ayant été frappés d'alignement. Elles sont alignées sur la rue avec cour et jardin à l'arrière, allant jusqu'aux fortifications. Ces maisons peuvent dater du 13e siècle, au moins pour le soubassement ; elles ont été remaniées par la suite : baies murées, nouvelles portes percées, enduit ou pan de bois refait.

Éléments à conserver :

Les bâtiments pour :
* leur architecture à pan de bois sur RDC pierre.

Fiche 12 – Rue du Chanoine

MAISON BOURGEOISE

Référence cadastrale : BD 337

Chalet des Pénitents

Néo-Classicisme – XIXème

12 Rue du Docteur Chanoine

Description générale :

Maison bourgeoise R+1+C, construite sur un plan symétrique
Toiture ardoise deux pentes pour la partie centrale et tourelles 4 pentes pour les extrémités.

Éléments à conserver :

Le bâtiment pour :
* sa symétrie
* ses toitures à forte pente

Fiche 14 – Rue de Marzelles

MANOIR

Référence cadastrale : AV391

Manoir Saint Adjutor

Régionalisme - XXème

54 Rue de Marzelles 1943

Description générale :

Construction béton armé avec décorations imitation pan de bois.

Éléments à conserver :

Le bâtiment pour :
* sa toiture à forte pente
* ses colombages décoratifs

Fiche 15 – Rue de Montigny

MAISONS DE VILLE

Référence cadastrale : BL74 à 77, 83 à 85, 87, 88

Néo-Classicisme - XIXème

5 à 21 Rue de Montigny

Description générale :

Maisons de ville R+1+C avec toitures 4 pentes tuiles ou ardoises.
Façades briques avec chainages pierre.

Éléments à conserver:

Les bâtiments pour :
* leurs façades et leur volumétrie

Fiche 16 – Rue du pont

MAISONS

Référence cadastrale : XA 148

XVème

10 à 12 Rue du Pont

Description générale:

Maison Benac du XV ou XVIème siècle pour la partie la plus ancienne, à rez-de-chaussée de pierre et architecture à pan de bois en étage à triple encorbellement mouluré.
Pignon particulièrement travaillé avec le comble en encorbellement et le poteau cornier à double dais.
Toits à longs pans et lucarnes à croupe sur le bâtiment plus ancien.
Sculpture sur le poteau cornier.
Ensemble du XVIIIème siècle pour le retour sur la cour.

Éléments à conserver:

Le bâtiment pour :
*préserver le poteau Cornier représentant l'annonciation.
* sa toiture à forte pente
* ses colombages décoratifs

Fiche 17 – Rue Porte Hachette

MAISONS A COLOMBAGES

Référence cadastrale : XA 41

XVIIème

5 Rue Porte Hachette

Description générale:

Rez-de-chaussée en moellons de pierre calcaire ; étage en pan de bois en encorbellement sur la rue Carnot ; porte en anse de panier sur la rue Porte-Hachette ; pan de bois en écharpe et en croix de Saint-André.
(Source : Mérimée)

Éléments à conserver:

Le bâtiment pour :
* son architecture à pan de bois sur RDC pierre.

Fiche 18 – Rue Potard

MAISONS A COLOMBAGES

Référence cadastrale : XA 69, 70,73, 74, 77, 106, 107, 115, 116, 178 à 181

XIV et XVème

2 à 12 Rue Potard et
Arrière 73 rue Carnot

Description générale:

Maisons à colombages et pan de bois.

Éléments à conserver:

Les bâtiments pour :
* leurs toitures à forte pente
* leurs colombages décoratifs

Fiche 19 – Rue Potard

MAISONS A COLOMBAGES

Référence cadastrale : XA 78, 79, 84 à 88, 91

XV et XVIIème

3 à 21 Rue Potard

Description générale:

Ensemble de maisons à pan de bois sur soubassement en pierre calcaire.

Éléments à conserver:

Les bâtiments pour :
* leurs toitures à forte pente
* leurs colombages décoratifs

Fiche 20 – Rue Saint Louis

MAISON BOURGEOISE

Référence cadastrale : BK 92

Régionalisme - XXème

71 Rue Saint Louis

Description générale :

Maison bourgeoise, de forme complexe, et composée de différents matériaux (pierre, enduit, colombage en bois, béton peint).
Esprit cottage anglais

Éléments à conserver :

Le bâtiment pour :
* la complexité de la toiture
* ses colombages décoratifs
* la polychromie de sa façade

Fiche 21 – Rue Saint sauveur

MAISONS A COLOMBAGES

Référence cadastrale : XB 85 à 88, 164, 176

XVème

2 à 14 Rue Saint Sauveur

Description générale :

Maisons à pan de bois sur soubassement en pierre calcaire.

Éléments à conserver :

Les bâtiments pour :
* l'architecture à pan de bois

Fiche 22 – Rue des Tanneurs

IMMEUBLES MODERNES

Référence cadastrale : XH 015

LOGEMENTS ET COMMERCES

Ilot Pasteur

Moderne - XXème

Rue des Tanneurs

Description générale :

Reconstruction de Vernon après la seconde guerre mondiale.
Construit par les architectes Jean Tessier et Henri Pottier en 1948 ; îlot DE du plan de reconstruction, ISAI financé par l'Etat. Remanié par Jean Tessier et son fils en 1990 (ajout de boutiques, suppression du jardin).
L'idée originale de l'architecte était de fournir aux commerçants sinistrés par la guerre des boutiques avec logements au-dessus. La cour, centrale et très vaste fut conçue pour les livraisons, permettant ainsi de dégager la circulation de la rue. Cette conception novatrice lui valut d'être considéré comme immeuble expérimental. Le décor en claustra rappelle certaines réalisations d'Auguste Perret. *(Source : Fiche Mérimée)*

Éléments à conserver :

L'ensemble du bâtiment à l'exception de la galerie Pasteur pour
*La composition urbaine
*L'utilisation des formes modernes et du béton armé.

Et comme témoignage de la reconstruction

Fiche 23 – Rue de Verdun

MAISONS BOURGEOISES

Référence cadastrale : XD 60, 61, 63, 64, 66, 476, 562

Néo-Classicisme - XIXème

209 à 213 Rue de Verdun

Description générale :

Ensemble de maisons bourgeoises R+1+C.
Toitures ardoises.

Éléments à conserver :

Les bâtiments pour :
* l'équilibre des façades

Fiche 24 – Rue du Vieux Château

EQUIPEMENT SCOLAIRE

Référence cadastrale : XI 74

Ecole Maternelle du Vieux Château

Moderne - XXème

13 Rue du Vieux Château

Description générale :

Equipement de type moderne, construit en béton armé, par les architectes Henri Pottier et jean Tessier, en 1951.

Éléments à conserver :

Le bâtiment pour :
* l'utilisation des formes modernes et du béton armée.

Et comme témoignage de la reconstruction

Fiche 25 – Rue du Docteur Burnet

MAISONS BOURGEOISES

Référence cadastrale : XB 110, 111, 112, 113

Eclectisme – XIX-XXème

8 à 14 Rue du Docteur Burnet

Description générale :

Architecture typique des entreprises Vernonnaises de cette époque (harpages de briques et pierre de Vernon, chapiteaux et balustres).
Lambrequins menuisés.

Éléments à conserver :

Les bâtiments pour :
* la diversité décorative de leurs façades

Fiche 26 – Chapelle de l'Hôpital Saint-Louis

CHAPELLE SAINT-LOUIS

Référence cadastrale : XC 466 Hôpital

XVIIIème

14 rue du Grévarin

Description générale:

Chapelle bâtie en pierre de taille et blocage.
Composée en 1724 d'un unique vaisseau. Une salle attenante construite en 1858.
Un petit clocher qui s'élève au-dessus du pignon du transept.
Présence dans la nef d'une tribune du XVIIe siècle avec des colonnes richement décorées, notamment de chapiteaux à feuilles d'acanthe.

Éléments à conserver:

La chapelle

Fiche 27 – Cave de l'Hôpital Saint-Louis

CAVE MEDEVALE SAINT-LOUIS HOPITAL SAINT-LOUIS

Référence cadastrale : XC 466

XIIIème

14 rue du Grévarin

Description générale:

Salle composée de deux travées voutées à croisées d'ogives nervurées, séparées par trois piliers octogonaux sur lesquels reposent les arceaux des voûtes.
Contre les parois latérales, les retombées des voûtes s'appuient sur des pilastres dont les chapiteaux ne sont constitués que d'une simple tablette.

Éléments à conserver:

La cave

Fiche 28 – Rempart

Entre la tour des Archives et tour des Farines

Référence cadastrale : XA 83

XII - XIIIème

Jardin des Arts

Description générale:

Rempart surmonté d'une courtine à l'origine permettant la liaison entre la Tour des archives et la tour des Farines.

Éléments à conserver:

Le rempart

Fiche 29 – Rempart Nord-Est

Rempart Nord-Est

Référence cadastrale : XA 70

XII-XIIIème

41 rue Potard

Description générale:

Vestiges des remparts de la Ville avec arches en ogives.

Éléments à conserver:

Le rempart et la courtine

Fiche 30 – Rempart (derrière l'église)

Rempart Nord-Est

Référence cadastrale : XB 53, 99, 163

XII-XIIIème

1, 3, 11 et 21 Rue Bourbon Penthièvre

Description générale:

Vestiges des remparts de la Ville avec arches en ogives.

Éléments à conserver:

Le rempart

Fiche 31 – Rue Benjamin P

Maison de ville

Référence cadastrale : XB 118

22 rue Benjamin Pied

Description générale:

Ancien relais de diligence

Éléments à conserver:

Le bâtiment pour :
* la façade et la volumétrie