

# COMMUNE DE NORVILLE

Département de Seine Maritime

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4. Règlement

*Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
Du 29 juin 2011*

*Le Maire  
Michel Lebreton*

<i>PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du :</i>	<i>19 mai 2005</i>
<i>Et confirmé par la délibération du conseil municipal du :</i>	<i>26 avril 2010</i>
<i>PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du :</i>	<i>15 décembre 2010</i>
<i>PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du :</i>	<i>29 juin 2011</i>



**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES..... 4**

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 8**

**REGLEMENT DE LA ZONE UC..... 9**

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 9

Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 11

Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 19

**REGLEMENT DE LA ZONE UH..... 20**

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 20

Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 21

Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 29

**REGLEMENT DE LA ZONE UL..... 30**

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 30

Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 31

Section 2 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 37

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... 38**

**REGLEMENT DE LA ZONE AUL..... 40**

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 40

Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 41

Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 47

**REGLEMENT DE LA ZONE AUR..... 48**

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 48

Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 49

Section 3 : - Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 56

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 57**

**REGLEMENT DE LA ZONE A..... 58**

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 58

Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 61

Section 3 : - Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 66

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... 67**

**REGLEMENT DE LA ZONE N..... 68**

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 69

Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 72

Section 3 : - Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 78

---

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Norville.

## **ARTICLE 2 - RAPPELS**

- L'édification des clôtures, autres qu'à usage agricole, est soumise à déclaration dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les terrains portés, aux documents graphiques, en espaces boisés classés doivent être protégés en application des dispositions du code de l'urbanisme.
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu du code forestier :
    - « 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;
    - 2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »
  - Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
  - Sauf application des dispositions du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés au PLU en application du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

### **La zone urbaine dite zone U**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent aux zones UC, UH et UL.

### **Les zones à urbaniser dites zones AU**

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres « AU ».

Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent les zones AUL et AUR qui disposent à leurs périphéries immédiates de voies publiques et de réseaux de capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans ces zones.

### **Les zones agricoles dites A**

Elles font l'objet du titre IV du présent règlement.

### **Les zones naturelles dites N**

Elles font l'objet du titre V du présent règlement.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE 5 – TRAVAUX SUR IMMEUBLES NON CONFORMES AUX REGLES EDICTEES PAR LE PRESENT PLAN LOCAL DE L'URBANISME**

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

## **ARTICLE 6 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **ARTICLE 7 – LES EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames gris clair dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage

Sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 8 – LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION, SUR UN MEME TERRAIN, DE PLUSIEURS BATIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE**

En application du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance.

---

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---



## REGLEMENT DE LA ZONE UC

---

*La zone UC correspond à la zone urbaine.*

---

*Au titre du principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Norville.*

*1- Le territoire de la Commune est concerné par des risques d'inondation liés au ruissellement des eaux pluviales. Les périmètres soumis à ce risque sont indiqués au plan de zonage et font l'objet de prescriptions dans le présent règlement.*

*2- Des vides et indices de vides ont été recensés sur la commune. Ils ont été reportés sur les plans de zonage. Les périmètres de risques font l'objet de prescriptions au sein du présent règlement.*

*3- Les falaises de Norville présentent un risque d'instabilité. Les parties du territoire concernées sont repérées au plan de zonage, et font l'objet de prescriptions aux articles 1 et 2 du présent règlement.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

---

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UC-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **1.1. Occupations et utilisations du sol interdites dans toute la zone :**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisées en UC 2.1.

##### **1.2. Dans les périmètres de risques indicés « R », identifiés aux documents graphiques, sont interdits :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées en UC 2.2.

**1.3. Dans le périmètre de risque d'instabilité de falaise indicé « f » identifié aux documents graphiques , sont interdites:**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées en UC 2.3 .

**ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, ou de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations et travaux divers, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...),
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions et les extensions à vocation d'entrepôts à condition :
  - qu'elles ne constituent pas la destination principale du terrain,
  - et que leurs superficies n'excèdent pas 30 % de la SHON réalisée sur le terrain.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques.
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site

**2.2. Dans les périmètres de risques indicés « R », identifiés aux documents graphiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurée (à concurrence de 20 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et de 20 % de la SHON pour les constructions à usage artisanal, commercial ou de bureau), dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et à condition qu'elles visent :
  - la mise en conformité des installations agricoles,
  - ou l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol.
- Les aménagements et travaux ayant pour objet :
  - de vérifier ou de supprimer les risques.
  - De contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

**2.3. Dans le périmètre de risque d'instabilité de falaise indicé « f », identifié aux documents graphiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurée (à concurrence de 20 % de la SHON existante à la date d'opposabilité du présent PLU), sous réserve que ces travaux :
  - n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
  - ne créés pas une extension plus proche de la falaise que la construction existante.
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol.
- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

#### **3.1. Accès :**

- Tout terrain pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

#### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

## **ARTICLE UC-4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou évacuées dans un bassin de rétention ou d'infiltration.
- Rappel :
  - Conformément à l'article 640 du code civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur.

### **4.3. Électricité – Télécommunications :**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

### **4.4. Déchets**

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## **ARTICLE UC-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

### **5.1. Dispositions générales**

- Non réglementé

**5.2. Dans le cadre d'un assainissement non collectif,**

- En cas d'assainissement non collectif, un terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de **1 000 m<sup>2</sup>**.

**ARTICLE UC-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. Dispositions générales :**

- Les constructions et installations autres que celles à usage de commerce, doivent être implantées :
  - Avec un retrait au moins égal **7 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

**6.2. Constructions et installations à usage de commerce :**

- Les constructions et installations destinées aux commerces doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
  - Soit avec un retrait au moins égal **7 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

**6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue.

**6.4. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle autorisée aux articles UC 6.1. à UC 6.3. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
  - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.
- Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UC.1. et UC 2..

**6.5. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures de 0,50 mètre par rapport à celles prescrites par les dispositions de l'article UC 6.1. à UC 6.3. peuvent être admises.

**ARTICLE UC-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Dispositions générales**

- Toute construction doit être implantée en limite séparative ou avec un retrait suivant les dispositions définies au présent article.

**7.2. Cas des constructions implantées en retrait :**

- La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de **3 mètres**.

**7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'1 mètre minimum.

**7.4. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle autorisée aux articles UC 7.1. et UC 7.2. est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, à l'exception des travaux mentionnés à l'article UC 7.5..
- Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UC.1. et UC 2..

**7.5. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures de 0,50 mètre par rapport à celles prescrites par les dispositions de l'article UC 7.1. à UC 7.4. peuvent être admises.

**ARTICLE UC-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ****8.1. Dispositions générales:**

- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute ( $L \geq H$ ), avec un minimum de **5 mètres**.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, y compris les piscines, dont la superficie est inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

**8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**8.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article UC 8.1. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain, à l'exception des travaux mentionnés à l'article UC 8.4..
- Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UC.1. et UC 2.

#### **8.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UC 8.1., peuvent être admises.

### **ARTICLE UC-9 - EMPRISE AU SOL**

#### **9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement**

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

#### **9.2. Disposition générale**

- Hormis les constructions visées à l'article UC 9.3, le coefficient d'emprise au sol maximum est de :
  - 60% de la surface du terrain pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat,
  - 30% de la surface du terrain pour les autres constructions.

#### **9.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **9.4. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UC 9.2 du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux mentionnés à l'article UC 9.5..

#### **9.5. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions de l'article UC 9.2. et UC 9.3. peut être admise.

### **ARTICLE UC-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1. Dispositions générales**

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'à :
    - l'égout de toiture.
    - l'acrotère en cas de toiture terrasse
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### **10.2. Dans la zone UC,**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - **2 niveaux plus un comble aménageable,**
  - **et 7 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère.

### **10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies au UC 10.2**

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies au UC 10.2, sont admis :
  - les travaux d'entretien (reprise de toiture,...), et d'amélioration,
  - les extensions des constructions, réalisées dans le même volume, dans la limite de **30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

### **10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- Nonobstant les dispositions du présent article , le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

### **11.2. Façades - Matériaux - Couleurs**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### **11.3. Toitures**

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les toitures de type tôle galvanisées brillantes sont interdites.

### **11.4. Les clôtures**

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- La hauteur des clôtures, et, le cas échéant, des haies vives qui les doublent, ne doit pas excéder **1,50 mètres**.
- Le soubassement des clôtures ne doit pas excéder **0,50 mètre**.



## 11.5. Les éléments techniques

### 11.5.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

### 11.5.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à la construction, sont autorisés en façade ou en toiture.

### 11.5.3. Les éléments des climatiseurs

- Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE UC-12 – STATIONNEMENT

### 12.1. Disposition générale

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
  - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 80 m<sup>2</sup> de SHON, est de une.
- Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent avoir une surface minimale de :
  - 2.10 m x 5.00 m pour le stationnement longitudinal.

### 12.2. Normes applicables par types de constructions

#### 12.2.1. Constructions à usage d'habitation

- Il est exigé au minimum **une place** de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, dans la limite de 2 places par logement
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, et, le cas échéant de la transformation ou de l'amélioration, de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

#### 12.2.2. Constructions à usage de bureaux

- Il est exigé au minimum :
  - **une place** de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.

#### 12.2.3. Constructions à usage artisanal

- Il est exigé au minimum :
  - **une place** de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de SHON.

#### 12.2.4. Les constructions à usage de commerces

- Il est exigé au minimum :

- **une place** de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### 12.2.5. Les constructions à usage d'hôtels

- Il est exigé au minimum :
  - **une place** par chambre.

#### 12.2.6. Les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif

- Il est exigé :
  - Un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

#### 12.2.7. Livraison

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### 12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération :

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### 12.4. Stationnement des cycles :

- Pour toute nouvelle construction, à l'exception des constructions destinées au commerce, il est exigé :
  - **2 m<sup>2</sup>** réservé au stationnement des cycles pour la création de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

### ARTICLE UC-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

#### Rappel :

- Article 671 du code civil :
  - *« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »*

#### 13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.
- Sur les limites de la zone UC, en contact avec la zone agricole, un alignement d'arbre à créer repéré aux documents graphique doit être constitué de végétaux d'essences locales.

### **13.2. Obligation de planter :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :
  - en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain,
  - lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins **50%** de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysagé et être plantés à raison d'un arbre pour **100 m<sup>2</sup>** de surface destinée au stationnement.
- Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne argileux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc.), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, le viorne obier, l'aubépine, l'if.
- Les plantations doivent être réalisées en retrait d'au moins **2 mètres** par rapport à l'alignement de la voie.

### **13.3. Les cônes de vue protégés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

### **13.4. Les mares à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées, et leur comblement est strictement interdit.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **14.1. Dispositions générales**

- Le C.O.S. est fixé à :
  - **0,50** pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat,
  - **0,25** pour les autres constructions.

#### **14.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Il n'est pas fixé de COS.

## REGLEMENT DE LA ZONE UH

---

**La zone UH** : correspond aux espaces urbanisés du hameau de Cantepie.

---

*Au titre du principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Commune de Norville.*

**1-** Le territoire de la Commune est concerné par des risques d'inondation liés au ruissellement des eaux pluviales. Les périmètres soumis à ce risque sont indiqués au plan de zonage et font l'objet de prescriptions dans le présent règlement.

**2-** Des vides et indices de vides ont été recensés sur la commune. Ils ont été reportés sur les plans de zonage. Les périmètres de risques font l'objet de prescriptions au sein du présent règlement.

**3-** Les falaises de Norville présentent un risque d'instabilité. Les parties du territoire concernées sont repérées au plan de zonage, et font l'objet de prescriptions aux articles 1 et 2 du présent règlement.

---

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

---

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UH-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations à usage industriel et agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés en UH 2.1.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UH 2.1.

**1.2. Dans le périmètre de risque d'instabilité de falaise indicé « f » identifié aux documents graphiques, sont interdites:**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées en UH 2.2 .

## ARTICLE UH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, ou de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations et travaux divers, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...),
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions et les extensions à vocation d'entrepôts à condition :
  - qu'ils ne constituent pas la destination principale du terrain
  - et que leurs superficies n'excèdent pas 30 % de la SHON réalisée sur le terrain.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques.
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site

### 2.2. Dans le périmètre de risque d'instabilité de falaise indicé « f », identifié aux documents graphiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurée (à concurrence de 20 % de la SHON existante à la date d'opposabilité du présent PLU), sous réserve que ces travaux :
  - n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
  - ne créés pas une extension plus proche de la falaise que la construction existante.
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol.
- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

### 3.1. Accès :

- Tout terrain, pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de **3,50 mètres** sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de **4 mètres** de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

### 3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

## ARTICLE UH-4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### 4.1. Eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou évacuées dans un bassin de rétention ou d'infiltration.
- *Rappel :*
  - Conformément à l'article 640 du code civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur.

#### **4.3. Électricité – Télécommunications :**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

#### **4.4. Déchets**

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

### **ARTICLE UH-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

#### **5.1. Dispositions générales**

- Non réglementé

#### **5.2. Dans le cadre d'un assainissement non collectif,**

- En cas d'assainissement non collectif, un terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de **1 000 m<sup>2</sup>**.

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

#### **6.1. Dispositions générales :**

- Les constructions et installations doivent être implantées :
  - Avec un retrait au moins égal **7 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

#### **6.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait au moins égal à **1 mètre** de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue.

#### **6.3. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle autorisée aux articles UH 6.1. et UH 6.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.
- Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UH.1. et UH 2..

#### **6.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures de 0,50 mètre par rapport à celles prescrites par les dispositions de l'article UH 6.1. à UH 6.2. peuvent être admises.

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

#### **7.1. Dispositions générales**

- Toute construction doit être implantée en limite séparative ou avec un retrait suivant les dispositions définies au présent article.

#### **7.2. Cas des constructions implantées en retrait :**

- La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de **3 mètres**.

#### **7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait **d'1 mètre** minimum.

#### **7.4. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle autorisée aux articles UH 7.1. et UH 7.2. est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, à l'exception des travaux mentionnés à l'article UH 7.5..
- Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UH.1. et UH 2..

#### **7.5. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures de 0,50 mètre par rapport à celles prescrites par les dispositions de l'article UH 7.1. à UH 7.3. peuvent être admises.

### **ARTICLE UH-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

#### **8.1. Dispositions générales:**

- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute ( $L \geq H$ ), avec un minimum de **5 mètres**.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, y compris les piscines, dont la superficie est inférieure à 40 m<sup>2</sup>.



**8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**8.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article UH 8.1. et UH 8.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain, à l'exception des travaux mentionnés à l'article UH 8.4..
- Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UH.1. et UH 2.

**8.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UH 8.1., peuvent être admises.

**ARTICLE UH-9 - EMPRISE AU SOL****9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement**

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

**9.2. Disposition générale :**

- Le coefficient d'emprise au sol maximum est de :
  - **20%** de la surface du terrain

**9.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**9.4. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UH 9.2 et UH 9.3. du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux mentionnés à l'article UH 9.5., et dans le respect des dispositions des articles UH.1. et UH 2..

**9.5. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions de l'article UH 9.2. et UH 9.3. peut être admise.

## ARTICLE UH-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Dispositions générales

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'à :
    - l'égout de toiture,
    - l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

### 10.2. Dans la zone UH,

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - **1 niveau plus un comble aménageable,**
  - **et 4 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère.

### 10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

## ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1 Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article , le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

### 11.2. Façades - Matériaux - Couleurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 11.3. Toitures

- Les toitures-terrasses sont autorisées.

- Les toitures de type tôle galvanisées brillantes sont interdites.

#### **11.4. Les clôtures**

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures doivent être implantées en retrait par rapport à la voie.
- La hauteur des clôtures, et, le cas échéant, des haies vives qui les doublent, ne doit pas excéder **1,50 mètres**.
- Le soubassement des clôtures ne doit pas excéder **0,50 mètre**.

#### **11.5. Les éléments techniques**

##### **11.5.1. Antennes paraboliques**

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

##### **11.5.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à la construction, sont autorisés en façade ou en toiture.

##### **11.5.3. Les éléments des climatiseurs**

- Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

### **ARTICLE UH-12 – STATIONNEMENT**

#### **12.1. Disposition générale**

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
  - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 80 m<sup>2</sup> de SHON, est de une.
- Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent avoir une surface minimale de :
  - 2.10 m x 5.00 m pour le stationnement longitudinal.

#### **12.2. Normes par type de construction**

##### **12.2.1. Constructions à usage d'habitation**

- Il est exigé au minimum **une place** de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, dans la limite de 2 places par logement.
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, et, le cas échéant de la transformation ou de l'amélioration, de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

**12.2.2. Constructions à usage de bureaux**

- Il est exigé au minimum :
  - **une place** de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.

**12.2.3. Constructions à usage artisanal**

- Il est exigé au minimum :
  - **une place** de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de SHON.

**12.2.4. Les constructions à usage de commerces**

- Il est exigé au minimum :
  - **une place** de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**12.2.5. Les constructions à usage d'hôtels**

- Il est exigé au minimum :
  - **une place** par chambre.

**12.2.6. Les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif**

- Il est exigé :
  - Un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

**12.2.7. Livraison**

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

**12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération :**

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

**12.4. Stationnement des cycles :**

- Pour toute nouvelle construction, à l'exception des constructions destinées au commerce, il est exigé :
  - **2 m<sup>2</sup>** réservé au stationnement des cycles pour la création de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

**ARTICLE UH-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****13.1 Espaces Boisés Classés**

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

### **13.2. Obligation de planter :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :
  - en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain,
  - lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins **50%** de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysagé et être plantés à raison d'un arbre pour **100 m<sup>2</sup>** de surface destinée au stationnement.
- Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne argileux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc.), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, le viorne obier, l'aubépine, l'if.
- Les plantations doivent être réalisées en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **14.1. Dispositions générales**

- Le C.O.S. est fixé à **0,15**.

#### **14.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Il n'est pas fixé de COS.

## REGLEMENT DE LA ZONE UL

---

### **Zone UL :**

*La zone UL est une zone dédiée aux activités de loisirs : équipements, parcs de loisirs...*

---

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UL-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **1.1. Dispositions générales**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations à usage agricole, artisanal, industriel et de commerce,
- Les constructions à usage d'habitation et de bureaux, à l'exception de ceux autorisés en UL-2.1,
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations et travaux divers, à l'exception de ceux autorisés en UL-2.1,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les nouvelles batteries de garages isolées, comportant plus de deux places de stationnement, lorsque leur réalisation n'est pas liée à une opération de construction ou d'aménagement comportant des constructions ayant une autre destination,
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés en UL-2.1.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux autorisés en UL 2-1

### ARTICLE UL-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### **2.1. Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations et équipements touristiques, socio-éducatifs, culturels, sportifs ou de loisirs, à condition que leur réalisation assure une bonne intégration dans le paysage,
- Les constructions, installations, équipements et aménagements liés aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités et équipements autorisés dans la zone,
- Les constructions à usage de bureaux et de commerces à condition qu'elles soient directement liées à la nature des activités et des équipements autorisés dans la zone,

- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations et travaux divers, à condition :
  - qu'ils soient directement liés à la nature des activités et des équipements de la zone,
  - qu'ils soient compatibles avec la proximité des habitations,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques.
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

#### **3.1. Accès :**

- Tout terrain pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

## ARTICLE UL-4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### 4.1. Eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau collectif des eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de rétention ou d'infiltration) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou évacuées dans un bassin de rétention ou d'infiltration.
- Rappel :
  - Conformément à l'article 640 du code civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur.

### 4.3. Electricité – Télécommunications :

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

### 4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.



## ARTICLE UL-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

### 5.1. Dispositions générales

- Non réglementé

### 5.2. Dans le cadre d'un assainissement non collectif,

- En cas d'assainissement non collectif, un terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de **1 000 m<sup>2</sup>**.

## ARTICLE UL-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. Dispositions générales :

- Les constructions et installations doivent être implantées :
  - Avec un retrait au moins égal à **7 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

### 6.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait au moins égal à **1 mètre** de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue.

## ARTICLE UL-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Dispositions générales

- Toute construction doit être implantée en limite séparative ou avec un retrait suivant les dispositions définies au présent article.

### 7.2. Cas des constructions implantées en retrait :

- La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( **$L \geq H/2$** ), avec un minimum de **3 mètres**

### 7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'1 mètre minimum.

## **ARTICLE UL-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

- Non réglementé

## **ARTICLE UL-9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé

## **ARTICLE UL-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Dispositions générales**

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'à :
    - l'égout de toiture.
    - l'acrotère en cas de toiture terrasse
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

### **10.2. Dans la zone UL,**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - **1 niveau sur un rez-de-chaussée plus un comble aménageable**
  - **et 6 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère

### **10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

### 11.2. *Façades - Matériaux - Couleurs*

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 11.3. *Les clôtures*

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

### 11.4. *Les éléments techniques*

#### 11.4.1 Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

#### 11.4.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à la construction, sont autorisés en façade ou en toiture.

#### 11.4.3. Les éléments des climatiseurs

- Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE UL-12 – STATIONNEMENT

### 12.1. *Dispositions générales*

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
  - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 80 m<sup>2</sup> de SHON, est de une.
- Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent avoir une surface minimale de :
  - 2.10 m x 5.00 m pour le stationnement longitudinal

### 12.2. *Normes par type de construction*

#### 12.2.1. Constructions à usage d'habitation

- Il est exigé au minimum **une place** de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, dans la limite de 2 places par logement.

- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, et, le cas échéant de la transformation ou de l'amélioration, de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

#### **12.2.2. Constructions à usage de bureaux**

- Il est exigé au minimum :
  - **une place** de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de SHON,

#### **12.2.3. Les constructions à usage de commerces**

- Il est exigé au minimum :
  - **une place** de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **12.2.4. Les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif**

- Il est exigé :
  - un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

#### **12.2.5. Livraison**

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### **12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération :**

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

#### **12.4. Stationnement des cycles :**

- Pour toute nouvelle construction à l'exception des constructions destinées au commerce, il est exigé :
  - **2 m<sup>2</sup>** réservé au stationnement des cycles pour la création de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

### **ARTICLE UL-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

#### **13.2. Obligation de planter :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :
  - en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain,

- lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- **10 %** de la surface du terrain doit rester libre de toute construction et faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysagé et être plantés à raison d'un arbre pour **100 m<sup>2</sup>** de surface destinée au stationnement.
- Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne argileux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc.), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, le viorne obier, l'aubépine, l'if.
- Les plantations doivent être réalisées en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

## **SECTION 2 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

---

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

**Les zones à urbaniser sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.**

Les zones AUL, et AUR sont urbanisées :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager,

La zone AUR fait l'objet de deux orientations d'aménagement au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

## REGLEMENT DE LA ZONE AUL

---

### **Zone AUL :**

*La zone AUL est une zone d'aménagement futur dédiée à la réalisation d'équipements.*

---

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUL-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations à usage agricole, artisanal, industriel et de commerce,
- Les constructions à usage d'habitation et de bureaux, à l'exception de ceux autorisés en AUL-2.1,
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations et travaux divers, à l'exception de ceux autorisés en AUL-2.1,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés en AUL-2.1.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux autorisés en AUL 2-1

### **ARTICLE AUL-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques.
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site
- Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous :
  - dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme,



- et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant,
  - Les constructions, installations, équipements et aménagements liés aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - Les constructions à usage d'habitation à condition :
    - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités et équipements autorisés dans la zone,
  - Les constructions à usage de bureaux ou de commerces à condition qu'elles soient directement liées à la nature des activités et des équipements autorisés dans la zone,
  - La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations et travaux divers, à condition :
    - qu'ils soient directement liés à la nature des activités et des équipements autorisés dans la zone,
    - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

#### **3.1. Accès :**

- Tout terrain pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

## **ARTICLE AUL-4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Le raccordement au réseau collectif des eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de rétention ou d'infiltration) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou évacuées dans un bassin de rétention ou d'infiltration.

- Rappel :
  - Conformément à l'article 640 du code civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur.

#### **4.3. Électricité – Télécommunications :**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

#### **4.4. Déchets**

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

### **ARTICLE AUL-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

#### **5.1. Dispositions générales**

- Non réglementé

#### **5.2. Dans le cadre d'un assainissement non collectif,**

- En cas d'assainissement non collectif, un terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de **1 000 m<sup>2</sup>**.

### **ARTICLE AUL-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.2. Dispositions générales :**

- Les constructions et installations doivent être implantées :
  - Avec un retrait au moins égal **7 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

#### **6.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait au moins égal à **1 mètre** de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue.

### **ARTICLE AUL-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. Dispositions générales**

- Toute construction doit être implantée en limite séparative ou avec un retrait suivant les dispositions définies au présent article.

#### **7.2. Cas des constructions implantées en retrait :**

- La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( **$L \geq H/2$** ), avec un minimum de **3 mètres**.

### **7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait **d'1 mètre** minimum.

### **ARTICLE AUL-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

- Non réglementé

### **ARTICLE AUL-9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé

### **ARTICLE AUL-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1. Dispositions générales**

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'à :
    - l'égout de toiture.
    - l'acrotère en cas de toiture terrasse
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

#### **10.2. Dans la zone AUL**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - **1 niveau sur un rez-de-chaussée plus un comble aménageable**
  - **et 6 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère

#### **10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

### **ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **11.1. Dispositions générales**

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

- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

### **11.2. Façades - Matériaux - Couleurs**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### **11.3. Les clôtures**

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

### **11.4. Les éléments techniques**

#### **11.4.1 Antennes paraboliques**

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

#### **11.4.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à la construction, sont autorisés en façade ou en toiture.

#### **11.4.3. Les éléments des climatiseurs**

- Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## **ARTICLE AUL-12 – STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.

Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 80 m<sup>2</sup> de SHON, est de une.
- Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent avoir une surface minimale de :
 

2.10 m x 5.00 m pour le stationnement longitudinal

## **12.2. Normes par type de construction**

### **12.2.1. Constructions à usage d'habitation**

- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, dans la limite de 2 places par logement.
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, et, le cas échéant de la transformation ou de l'amélioration, de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

### **12.2.2. Constructions à usage de bureaux**

- Il est exigé au minimum :
  - **Une place** de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de SHON,

### **12.2.3. Les constructions à usage de commerces**

- Il est exigé au minimum :
  - **Une place** de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

### **12.2.4. Les constructions de service public ou d'intérêt collectif**

- Il est exigé :
  - Un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

### **12.2.5. Livraison**

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

## **12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération :**

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

## **12.4. Stationnement des cycles :**

- Pour toute nouvelle construction, à l'exception des constructions destinées au commerce, il est exigé :
  - **2 m<sup>2</sup>** réservé au stationnement des cycles pour la création de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

## **ARTICLE AUL-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la

création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

### **13.2. Obligation de planter :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :
  - en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain,
  - lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- **10 %** de la surface du terrain doit rester libre de toute construction et faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysagé et être plantés à raison d'un arbre pour **100 m<sup>2</sup>** de surface destinée au stationnement.
- Les plantations doivent être réalisées en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne argileux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc.), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, le viorne obier, l'aubépine, l'if.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUL-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

## REGLEMENT DE LA ZONE AUR

### **Zone AUR :**

*La zone AUR est destinée à accueillir une urbanisation à vocation majoritairement résidentielle.*

*Elle est constituée de deux îlots, correspondant aux terrains entre la mairie / école et l'église de Norville, au lieu-dit le Clos Saint Martin, et du secteur adjacent à l'Ouest de la rue de la Mare. Chacun de ces îlots fait l'objet d'une orientation d'aménagement.*

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUR-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations qui, par leur nature seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations à usage industriel et agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisées en AUR 2.1.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux autorisés en AUR 2.1.

### **ARTICLE AUR-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques.
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site
- Sont admises, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous :
  - dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve, d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,



- et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant,
- et sous forme d'opérations d'aménagement et/ou d'opérations soumises à permis de construire valant division foncière et/ou constructions soumises à permis de construire,
- o Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, ou de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations et travaux divers, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...),
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- o Les constructions et les extensions à vocation d'entrepôts à condition
  - qu'ils ne constituent pas la destination principale du terrain
  - et que leurs superficies n'excèdent pas 30 % de la SHON réalisée sur le terrain.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AUR 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

#### 3.1. Accès :

- Tout terrain pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 m, ou plus selon les prescriptions des orientations d'aménagement, sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

#### 3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

## **ARTICLE AUR-4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou évacuées dans un bassin de rétention ou d'infiltration.
- Rappel :
  - Conformément à l'article 640 du code civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur.

### **4.3. Electricité – Télécommunications :**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

### **4.4. Déchets**

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## **ARTICLE AUR-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

### **5.1. Dispositions générales**

- Non réglementé

**5.2. Dans le cadre d'un assainissement non collectif,**

- En cas d'assainissement non collectif, un terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de **1 000 m<sup>2</sup>**.

**ARTICLE AUR-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. Dispositions générales :**

- Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait
  - au moins égal **5 m** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue,
  - et compatible avec les prescriptions des orientations d'aménagement.

**6.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue.

**ARTICLE AUR-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Dispositions générales**

- Toute construction doit être implantée en limite séparative ou avec un retrait suivant les dispositions définies au présent article.

**7.2. Cas des constructions implantées en retrait :**

- La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres

**7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'1 mètre minimum.

**ARTICLE AUR-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ****8.1. Dispositions générales:**

- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 5 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, y compris les piscines, dont la superficie est inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

## **8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUR-9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement**

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

### **9.2. Disposition générale :**

- Le coefficient d'emprise au sol maximum est de :
  - 60% de la surface du terrain pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat,
  - 30% de la surface du terrain pour les autres constructions.

### **9.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUR-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Dispositions générales**

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'à :
    - l'égout de toiture.
    - l'acrotère en cas de toiture terrasse
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### **10.2. Dans la zone AUR,**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 1 niveau plus un comble aménageable,
  - et 4 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

### **10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

## **ARTICLE AUR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- Nonobstant les dispositions du présent article , le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

### **11.2. Façades - Matériaux - Couleurs**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### **11.3 Toitures**

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les toitures de type tôles galvanisées brillantes sont interdites.

### **11.4. Les clôtures**

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures doivent être implantées en retrait par rapport à la voie.
- La hauteur des clôtures, et, le cas échéant, des haies vives qui les doublent, ne doit pas excéder 1,50 mètres.
- Le soubassement des clôtures ne doit pas excéder 0,50 mètres.

### **11.5. Les éléments techniques**

#### **11.5.1 Antennes paraboliques**

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

#### **11.5.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à la construction, sont autorisés en façade ou en toiture.

#### **11.5.3. Les éléments des climatiseurs**

- Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE AUR-12 – STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
  - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 80 m<sup>2</sup> de SHON, est de une.
- Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent avoir une surface minimale de :
  - 2.10 m x 5.00 m pour le stationnement longitudinal

### 12.2. Normes par type de construction

#### 12.2.1. Constructions à usage d'habitation

- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, dans la limite de 2 places par logement.
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, et, le cas échéant de la transformation ou de l'amélioration, de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

#### 12.2.2. Constructions à usage de bureaux

- Il est exigé au minimum :
  - Une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de SHON,

#### 12.2.3. Constructions à usage artisanal

- Il est exigé au minimum :
  - Une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de SHON,

#### 12.2.4. Les constructions à usage de commerces

- Il est exigé au minimum :
  - Une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

#### 12.2.5. Les constructions à usage d'hôtels

- Il est exigé au minimum :
  - Une place par chambre

#### 12.2.6. Les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif

- Il est exigé :
  - Un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

#### 12.2.7. Livraison

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### **12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération :**

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :
  - soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

### **12.4. Stationnement des cycles :**

- Pour toute nouvelle construction, à l'exception des constructions destinées au commerce, il est exigé :
  - 2 m<sup>2</sup> réservé au stationnement des cycles pour la création de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

## **ARTICLE AUR-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### **13.2. Obligation de planter :**

- Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 50% de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysagé et être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface destinée au stationnement.
- Les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne argileux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc.), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, le viorne obier, l'aubépine, l'if.
- Les plantations doivent être réalisées en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie

## **SECTION 3 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUR-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **14.1. Dispositions générales**

- Le C.O.S. est fixé à :
  - 0,50 pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat
  - 0,25 pour les autres constructions

#### **14.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Il n'est pas fixé de COS



---

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

## REGLEMENT DE LA ZONE A

---

### **Zone A :**

*Sont classés en zone A, dite agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

---

*Au titre du principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Commune de Norville.*

*1- Le territoire de la Commune est concerné par des risques d'inondation liés à la proximité de la Seine et au ruissellement des eaux pluviales. Les périmètres soumis à ce risque sont indiqués au plan de zonage et font l'objet de prescriptions dans le présent règlement.*

*2- Des vides et indices de vides ont été recensés sur la commune. Ils ont été reportés sur les plans de zonage. Les périmètres de risques font l'objet de prescriptions au sein du présent règlement.*

*3- Les falaises de Norville présentent un risque d'instabilité. Les parties du territoire concernées sont repérées au plan de zonage, et font l'objet de prescriptions aux articles 1 et 2 du présent règlement.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

---

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **1.1. Occupations et utilisations du sol interdites dans toute la zone:**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception des constructions et installations autorisées en A 2.
- Les constructions et installations à usage, commercial, artisanal, industriel, d'entrepôt et de bureau, non directement liées à une exploitation agricole, à l'exception des constructions et installations autorisées en A 2.,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les changements de destination des constructions et installations existantes en constructions et installations non agricoles, à l'exception des changements de destination autorisées en A 2.,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.

**1.2. Dans les périmètres de risques indicés « R », , identifiés aux documents graphiques, sont interdits :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées en A 2.3.

**1.3. Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal, identifié aux documents graphiques, sont interdites :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées en A 2.4 .

**1.4. Dans les secteurs à risque, sinistrés par une inondation, identifiés aux documents graphiques, sont interdites:**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées en A 2.5 .

**1.5. Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, identifiés aux documents graphiques, sont interdites :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées en A 2.6 .

**1.6. Dans le périmètre de risques d'instabilité de falaise indicé « f » identifié aux documents graphiques , sont interdites:**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées en A 2.7 .

**ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'entrepôts, de commerces ou de bureaux à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole ou horticole,
  - et qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, à condition,
  - qu'elles soient strictement nécessaires et directement liées à une exploitation agricole, ou horticole.
  - et qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou aux activités agricoles,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques.
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site

**2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1., sont autorisés les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme à condition que :**

- ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole,
- la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée,
- que la construction soit à vocation de :
  - hébergement touristique,
  - ou bureau,
  - ou artisanat,
  - ou d'habitat.

**2.3. Dans les périmètres de risques indicés « R », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurée (à concurrence de 20 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et de 20 % de la SHON pour les constructions à usage artisanal, commercial ou de bureau), dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et à condition qu'elles visent :
  - la mise en conformité des installations agricoles,
  - ou l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol.
- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

**2.4. . Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal, identifié aux documents graphiques, », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'extension mesurée des constructions existantes,
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à une inondation ou au phénomène de ruissellement,
- Les aménagements et travaux hydrauliques ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

**2.5. Dans les secteurs à risque, sinistrés par une inondation, identifiés aux documents graphiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les aménagements et travaux hydrauliques ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

**2.6. Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, identifiés aux documents graphiques, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La réfection du bâti existant,
- La réalisation d'aires de loisirs / espace de détente / lieu de promenade,
- Les plantations arbustives.

**2.7. Dans les périmètres de risques d'instabilité de falaise indicé « f », identifié aux documents graphiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurée (à concurrence de 20 % de la SHON existante à la date d'opposabilité du présent PLU), sous réserve que ces travaux :
  - n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,

- ne créés pas une extension plus proche de la falaise que la construction existante.
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol.
- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

#### **3.1. Accès :**

- Tout terrain, pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

#### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

### **ARTICLE A-4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou évacuées dans un bassin de rétention ou d'infiltration.
- Rappel :
  - Conformément à l'article 640 du code civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur.

## **4.3. Électricité – Télécommunications :**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains.

## **4.4. Déchets**

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## **ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

### **5.1. Dispositions générales**

- Non réglementé

### **5.2. Dans le cadre d'un assainissement non collectif,**

- En cas d'assainissement non collectif, un terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de **1000m<sup>2</sup>**.

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

### 6.1. Dispositions générales :

- Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :
  - **20 mètres** de l'alignement des routes départementales,
  - **7 mètres** de l'alignement des autres voies

### 6.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait au moins égal à **1 mètre** de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue.

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

### 7.1. Dispositions générales

- Toute construction doit être implantée en limite séparative ou avec un retrait suivant les dispositions définies au présent article.

### 7.2. Cas des constructions implantées en retrait :

- La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de **5 mètres**

### 7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'**1 mètre** minimum.

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

### 8.1. Dispositions générales:

- Non réglementé

### 8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

## ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Dispositions générales

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'à :
    - l'égout de toiture.
    - l'acrotère en cas de toiture terrasse
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

### 10.2. Dans la zone A,

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :
  - **1 niveau plus un comble aménageable,**
  - **et 4 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère.
- La hauteur des constructions autres constructions ne doit pas excéder :
  - **10 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### 10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article , le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

### 11.2. Façades - Matériaux - Couleurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.



- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### **11.3. Toitures**

- Les toitures-terrasses sont autorisées

### **11.4. Les clôtures non agricoles**

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres**.
- Le soubassement des clôtures ne doit pas excéder **0,50 mètre**.

### **11.5. Les éléments techniques**

#### **11.5.1. Antennes paraboliques**

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### **11.5.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à la construction, sont autorisés en façade ou en toiture.

#### **11.5.3. Les éléments des climatiseurs**

- Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## **ARTICLE A-12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques de circulation.

## **ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### **13.2. Obligation de planter sur les terres qui n'ont pas de vocation agricole :**

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysagé et être plantés à raison d'un arbre pour **100 m<sup>2</sup>** de surface destinée au stationnement.
- Les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne argileux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc.), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, le viorne obier, l'aubépine, l'if.

**13.3. Les mares à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées, et leur comblement est strictement interdit.

**SECTION 3 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A-14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

---

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## REGLEMENT DE LA ZONE N

---

### **Zone N :**

*La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique ou écologique.*

*Cette zone comprend :*

- *un secteur Nh, qui correspond aux habitations isolées,*
- *un secteur Ni, qui autorise les constructions à usage industriel sur le site de l'usine des eaux,*
- *un secteur Ns, couvrant la Seine, qui permet la réalisation des infrastructures nécessaires à l'exploitation de l'eau.*
- *Un secteur Ns1, couvrant les berges de la Seine, d'une largeur de 40 m. à compter de la crête des berges, dans lequel sont autorisées les installations nécessaires à la sécurité de la navigation.*

---

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Commune de Norville.*

**1-** *Le territoire de la Commune est concerné par des risques d'inondation liés à la proximité de la Seine et au ruissellement des eaux pluviales. Les périmètres soumis à ce risque sont indiqués au plan de zonage et font l'objet de prescriptions dans le présent règlement.*

**2-** *Des vides et indices de vides ont été recensés sur la commune. Ils ont été reportés sur les plans de zonage. Les périmètres de risques font l'objet de prescriptions au sein du présent règlement.*

**3-** *Les falaises de Norville présentent un risque d'instabilité. Les parties du territoire concernées sont repérées au plan de zonage, et font l'objet de prescriptions aux articles 1 et 2 du présent règlement.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

---

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

#### **1.1. Occupations et utilisations du sol interdites dans toute la zone:**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception des constructions et installations autorisées en N 2.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier, à l'exception des constructions et installations autorisées en N 2.
- Les constructions et installations à usage de bureaux, à l'exception des constructions et installations autorisées en N 2.
- Les constructions et installations à usage d'artisanat, à l'exception des constructions et installations autorisées en N 2.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts, à l'exception des constructions et installations autorisées en N 2.
- Les constructions et installations à usage industriel, à l'exception des constructions et installations autorisées en N 2.
- Les constructions et installations à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées en N 2,
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.

#### **1.2. Dans les périmètres de risques indicés « R », identifiés aux documents graphiques, sont interdits :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées en N 2.6.

#### **1.3. Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal, identifié aux documents graphiques, sont interdites :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées en N 2.7 .

#### **1.4. Dans les secteurs à risque, sinistrés par une inondation, identifiés aux documents graphiques, sont interdites:**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées en N 2.8 .

#### **1.5. Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, identifiés aux documents graphiques, sont interdites :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées en N 2.9 .

**1.6. Dans le périmètre de risques d'instabilité de falaise indicé « f » identifié aux documents graphiques, sont interdites :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées en N 2.10 .

**ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les abris légers pour animaux à condition :
  - Que leur emprise n'excède pas 20 m<sup>2</sup>
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou aux activités agricoles,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques.
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site

**2.2. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur Nh, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol:**

- Les extensions, travaux de réfection ou rénovation, des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m<sup>2</sup> de SHOB, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les annexes non accolées d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
- Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation :
  - d'hébergement touristique,
  - ou de bureau,
  - ou d'artisanat,
  - ou d'habitat.

**2.3. En sus des dispositions de l'article N 2.1., sont autorisées sous conditions dans le secteur Ni, les occupations et utilisations du sol suivantes:**

- Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions, surélévations et travaux sur les constructions existantes, destinées à l'industrie ou au service public ou d'intérêt collectif, à condition :
  - qu'ils soient directement liés aux constructions existantes dans ce secteur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient directement liées aux constructions existantes dans ce secteur.

**2.4. Dans le secteur Ns, seules sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les occupations et utilisations du sol et les infrastructures nécessaires à l'exploitation de la voie d'eau de la Seine.

**2.5. Dans le secteur Ns1, seules sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les occupations et utilisations du sol et les superstructures nécessaires à la sécurité de la navigation.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'entretien des berges de la Seine, sous réserve de leur intégration à l'environnement.

**2.6. Dans les périmètres de risques indicés « R », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurée (à concurrence de 20 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et de 20 % de la SHON pour les constructions à usage artisanal, commercial ou de bureau), dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et à condition qu'elles visent :
  - la mise en conformité des installations agricoles,
  - ou l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol.
- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

**2.7. Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal, identifié aux documents graphiques, », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'extension mesurée des constructions existantes,
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à une inondation ou au phénomène de ruissellement,
- Les aménagements et travaux hydrauliques ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

**2.8. Dans les secteurs à risque, sinistrés par une inondation, identifiés aux documents graphiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les aménagements et travaux hydrauliques ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

**2.9. Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, identifiés aux documents graphiques, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La réfection du bâti existant,
- La réalisation d'aires de loisirs / espace de détente / lieu de promenade,
- Les plantations arbustives.

**2.10. Dans les périmètres de risques d'instabilité de falaise indicé « f », identifié aux documents graphiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurée (à concurrence de 20 % de la SHON existante à la date d'opposabilité du présent PLU), sous réserve que ces travaux :
  - n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
  - ne créés pas une extension plus proche de la falaise que la construction existante.
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol.

- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

#### **3.1. Accès :**

- Tout terrain pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

#### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

### **ARTICLE N-4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.



- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou évacuées dans un bassin de rétention ou d'infiltration.
- *Rappel :*  
Conformément à l'article 640 du code civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur.

#### 4.3. Électricité – Télécommunications :

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains.

#### 4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

### ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

#### 5.1. Dispositions générales

- Non réglementé

#### 5.2. Dans le cadre d'un assainissement non collectif,

- En cas d'assainissement non collectif, un terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de **1000m<sup>2</sup>**.

### ARTICLE N-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1. Dispositions générales :

- Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :
  - **20 mètres** de l'alignement des routes départementales,
  - **7 mètres** de l'alignement des autres voies.

#### 6.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

- En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait au moins égal à **1 mètre** de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue.

### **6.3. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle autorisée aux articles N 6.1. et N 6.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.
- Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles N.1. et N 2..

### **6.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures de 0,50 mètre par rapport à celles prescrites par les dispositions de l'article N 6.1. à N 6.3. peuvent être admises.

## **ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dispositions générales**

- Toute construction doit être implantée en limite séparative ou avec un retrait suivant les dispositions définies au présent article.

### **7.2. Cas des constructions implantées en retrait :**

- La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de **5 mètres**.

### **7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait **d'1 mètre** minimum.

### **7.4. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle autorisée aux articles N 7.1. et N 7.2. est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, à l'exception des travaux mentionnés à l'article N 7.5..
- Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles N.1. et N 2..

### **7.5. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article N 7.1. à N 7.3. peuvent être admises.

## ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

### 8.2. Dispositions générales:

- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de **5 mètres**.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, y compris les piscines, dont la superficie est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

### 8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 8.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article N 8.1. et N 8.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain, à l'exception des travaux mentionnés à l'article N 8.4..
- Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles N.1. et N 2.

### 8.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UH 8.1., peuvent être admises.

## ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL

### 9.1. Dispositions applicables à la zone N, à l'exception du secteur Nh

- Non réglementé

### 9.1. Dispositions applicables au secteur Nh

- Le coefficient d'emprise au sol maximal est de **30%** du terrain.
- Toutefois, en cas de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades, une emprise au sol plus importante que celle prescrite ci-dessus, peut être admise.

## ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Dispositions générales

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'à :
    - l'égout de toiture,
    - l'acrotère en cas de toiture terrasse

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

#### **10.2. Dans la zone N, à l'exception du secteur Nh**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - **1 niveau plus un comble aménageable,**
  - **et 4 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère.

#### **10.3. Dans le secteur Nh**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - **2 niveau plus un comble aménageable,**
  - **et 7 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère.
  - Et, dans le cas d'une extension, la hauteur de la partie de construction à laquelle se raccorde l'extension.

#### **10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- Nonobstant les dispositions du présent article , le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

### **11.2. Façades - Matériaux - Couleurs**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

### **11.3. Toitures**

- Les toitures-terrasses sont autorisées
- Les toitures de type tôle galvanisées brillantes sont interdites.

### **11.4. Les clôtures**

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.
- Le soubassement des clôtures ne doit pas excéder 0,50 mètres.

### **11.5. Les éléments techniques**

#### **11.5.1. Antennes paraboliques**

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

#### **11.5.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à la construction, sont autorisés en façade ou en toiture.

#### **11.5.3. Les éléments des climatiseurs**

- Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## **ARTICLE N-12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques de circulation.

## **ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

### **13.2. Obligation de planter :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :
  - en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain,
  - lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysagé et être plantés à raison d'un arbre pour **100 m<sup>2</sup>** de surface destinée au stationnement.
- Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne argileux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc.), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, le viorne obier, l'aubépine, l'if.

**13.3. Les alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres d'essence et de développement équivalent, planté dans la logique de l'alignement existant.

**13.3. Les cônes de vue protégés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

**SECTION 3 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé