

COMMUNAUTE DE COMMUNES INTER CAUX VEXIN

3EME MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BUCHY

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 28 Mars 2022 approuvant la 3^{ème} modification du PLU.

3

Le Président,

REGLEMENT

SOMMAIRE

DEFINITIONS	page 3
TITRE I - Dispositions générales	page 7
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines	
CHAPITRE 1 - ZONE UA	page 13
CHAPITRE 2 - ZONE UB	page 18
CHAPITRE 3 - ZONE UC	page 24
CHAPITRE 4 - ZONE UD	page 29
CHAPITRE 5 - ZONE US	page 35
TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	page 40
CHAPITRE 2 - ZONE 2AU	page 46
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles	
CHAPITRE 1 - ZONE A	page 53
CHAPITRE 2 - ZONE N	page 59
TITRE V - Emplacements réservés	page 65

DEFINITIONS

ADAPTATION MINEURE

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision. Les adaptations mineures sont rendues nécessaires par la **nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**

ALIGNEMENT

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

BATIMENTS ANNEXES

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...* Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme. Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d'habitation consiste en un changement de destination. Ou encore, un entrepôt désaffecté transformé en bureaux constitue également un changement de destination.

Le changement de destination doit être précédé de formalités obligatoires : permis de construire ou déclaration préalable de travaux, selon les modalités d'exécution des travaux.

En outre, le changement de destination peut également être précédé d'autres formalités prévues par le code de la construction et de l'habitation, par exemple si le projet consiste à transformer un local d'habitation en Etablissement Recevant du Public.

Changement de destination sans modification de la façade ou des structures porteuses	Déclaration préalable de travaux
Changement de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses	Permis de construire

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

EMPRISE AU SOL

D'après l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées : elle recouvre les constructions destinés à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : elle recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant les établissements dédiés à l'action sociale.

EXTENSION

Est dénommée «extension», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci (communication avec l'existant). Une annexe jointive n'est pas considérée comme une extension si lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il n'y a pas de communication directe entre elles. Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...

FACADE DE CONSTRUCTION : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les articles 6 et 7 s'appliquent sur le pourtour de l'unité foncière et l'article 8 s'applique sur les différentes constructions prévues sur l'unité foncière. L'emprise au sol est calculée globalement.

REHABILITATION

C'est une remise aux normes d'habitabilité actuelle d'un bâtiment ancien. On distingue plusieurs niveaux de réhabilitation :

- *légère* : sans travaux sur les parties communes
- *moyenne* : des travaux plus complets sur les parties privatives
- *lourde* : redistribution des pièces, réfection des toitures, travaux touchant les gros œuvres
- *exceptionnelle* : intervention sur les gros œuvres

RETRAIT

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s'applique en tout point du bâtiment.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, c'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

L'unité foncière est regardée comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

VOIE

La notion de « voie » renvoie en droit de l'urbanisme à celle de desserte des terrains, qu'il s'agisse de voie publique ou de voie privée.

VOLUMETRIE : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la commune de BUCHY.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :**
 - les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

- 2) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :**
 - le droit de la construction,
 - le règlement sanitaire départemental,
 - la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
 - la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L.431 du Code Forestier),
 - la législation sur les carrières,
 - les périmètres de protection des bâtiments d'élevage,
 - les périmètres de protection des cavités souterraines,
 - les périmètres de protection des axes de ruissellements.

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de BUCHY comporte CINQ zones urbaines :

ZONE UA : Zone urbaine centrale et zone à densité du bâti très marqué

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur UA_r** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU.

ZONE UB : Zone urbaine à vocation principale d'habitat de densité moyenne, d'équipement et d'activité d'accompagnement

Trois secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur UB_i** reprend les axes de ruissellement, suivant l'atlas cartographique de « l'étude de l'aménagement des bassins versants de l'Héronnelles et du Crevon »,
- **le secteur UB_r** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU,
- **le secteur UB_{ir}**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

ZONE UC : Zone urbaine à vocation principale d'équipements publics, scolaires, sportifs et d'activités d'accompagnement.

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur UC_r** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU.

ZONE UD : Zone d'activités tertiaires et artisanales de faible nuisance.

Trois secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur UD_i** reprend les axes de ruissellement, suivant l'atlas cartographique de « l'étude de l'aménagement des bassins versants de l'Héronnelles et du Crevon »,
- **le secteur UD_r** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU,
- **le secteur UD_{ir}**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

ZONE US : Zone urbaine à vocation d'équipements de santé.

2) Les zones à urbaniser (indicatif AU), les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Dans le P.L.U. de BUCHY, on retrouve :

Les zones à urbaniser :

ZONE 1AU : Zone de développement futur d'habitat et d'activités ou de services y afférents, qui sera urbanisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur chacune des zones 1AU et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur 1AUr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU.

ZONE 2AU : Zone de développement futur pour les constructions à vocation d'activité économique qui sera urbanisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Deux secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur 2AUi** reprend les axes de ruissellement, suivant l'atlas cartographique de « l'étude de l'aménagement des bassins versants de l'Héronnelles et du Crevon »,
- **le secteur 2AUr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU.

Les zones agricoles :

ZONE A : Zone reprenant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

Trois secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur Ai** reprend les axes de ruissellement, suivant l'atlas cartographique de « l'étude de l'aménagement des bassins versants de l'Héronnelles et du Crevon »,
- **le secteur Ar** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU,
- **le secteur Air**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

Les zones naturelles :

ZONE N : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques liés aux inondations.

Sept secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur Na** correspondant aux constructions excentrées,
- **le secteur Nar** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU,
- **le secteur Nai** reprenant les axes de ruissellement suivant l'atlas cartographique de « l'étude de l'aménagement des bassins versants de l'Héronnelles et du Crevon »
- **le secteur Nair**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.
- **le secteur Nb** correspondant à la future station d'épuration.
- **le secteur Nbi** reprenant les axes de ruissellement suivant l'atlas cartographique de « l'étude de l'aménagement des bassins versants de l'Héronnelles et du Crevon »
- **le secteur Nr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU.

De plus, figurent au plan :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les plantations à créer au pourtour des futures zones à urbaniser pour une insertion dans l'environnement,
- les plantations à protéger ayant un rôle esthétique et hydraulique contre le ruissellement,
- des emplacements réservés pour créer des zones de stationnement.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, etc. ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Qualification de la zone : Zone urbaine centrale et zone à densité du bâti très marqué

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur UA_r** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Le stationnement des caravanes.

1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4 - Les divers modes d'utilisation des sols soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sports, et des exhaussements et affouillements de sol liés à l'urbanisation ou nécessaires aux équipements d'infrastructures.

1.5 - Les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle, agricole sauf celles prévues à l'article 2.

1.6 - Les petits hangars et garages individuels ne constituent pas des annexes des constructions existantes ou de nature à compromettre une utilisation rationnelle du sol, la salubrité et l'aspect des lieux avoisinants.

1.7 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules.

1.8 - Dans les secteurs UA indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 - L'extension des constructions existantes : d'habitation, artisanales, commerciales, ...

2.3 - Dans le secteur UA indicés « r », seuls sont autorisés :

2.3.1 - les extensions de moins de 20 m² (de surface de plancher et d'emprise au sol) pour un logement, une véranda, un garage,

2.3.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.3.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.3.4 - les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

3.1.2 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

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

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit, tel est le cas le long de la rue des Halles et de la Grande rue.

En cas d'impossibilité, les accès seront limités à un seul par propriété qui devra être utilisé par toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

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

4.3.2 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - Les constructions principales peuvent être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement des constructions,

6.1.2 - soit avec un recul minimum de 3 mètres, à la seule condition de préserver la continuité visuelle du cadre bâti par des murs de clôtures d'une hauteur suffisante éventuellement percés d'ouvertures assurant l'accès aux constructions.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit avec un recul minimum de 1,90 m.

7.2 - Les nouvelles constructions d'habitation devront être implantées en observant un recul de 5 mètres vis-à-vis de la limite séparative quand celle-ci jouxte un espace agricole. Une haie brise-vent composée d'essences locales devra être plantée sur la limite parcellaire.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En façade, le long des rues en ordre continu, les constructions doivent être jointives.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne devra pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable ni 10 m à l'égout de toiture.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

Généralités

11.1 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.2 - Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.3 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Aspect

11.4 - Les toitures seront réalisées avec des matériaux naturels de teinte foncée. Le zinc est autorisé.

11.5 - Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

Clôture

11.6 - Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0,50 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un dispositif à claire voie (sauf en ciment moulé) accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 2 m.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Des aires de stationnement d'au moins 25 m² y compris les accès seront exigés à raison d'un minimum de :

- 2 places par logement,
- 1 place par 25 m² de bureaux,
- 1 place par 25 m² d'entreprises ou commerces d'au moins 100 m² de surface de vente.

12.3 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut :

- Réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,
- Participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura décidé, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation prévue aux articles R.332.17 à R.332.23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet, C.O.S. supprimé / Loi ALUR.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Qualification de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat de densité moyenne, d'équipement et d'activité d'accompagnement

Trois secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur UBi** reprend les axes de ruissellement, suivant l'atlas cartographique de « l'étude de l'aménagement des bassins versants de l'Héronnelles et du Crevon »,
- **le secteur UBr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU,
- **le secteur UBir**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Le stationnement des caravanes.

1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4 - Les divers modes d'utilisation des sols soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sports, et des exhaussements et affouillements de sol liés à l'urbanisation ou nécessaires aux équipements d'infrastructures.

1.5 - Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, de service, hôtelière, d'entrepôts commerciaux...), sauf celles prévues à l'article 2

1.6 - Les petits hangars et garages individuels ne constituent pas des annexes des constructions existantes ou de nature à compromettre une utilisation rationnelle du sol, la salubrité et l'aspect des lieux avoisinants.

1.7 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules.

1.8 - Dans les secteurs de zone indicés « i », sont interdits :

1.8.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements

1.8.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations.

1.9 - Dans les secteurs indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

1.10 - Dans les secteurs de zone indicés « ir », sont interdits : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions à usage d'activités non nuisantes, n'engendrant pas pour le voisinage des dangers ou gêne occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.2 - Dans les secteurs UB_i, sont autorisées :

2.2.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes à la condition que le plancher soit surélevé par rapport à la cote du terrain naturel,

2.2.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.3 - Dans le secteur UB indicés « r », seuls sont autorisés :

2.3.1 - les extensions de moins de 20 m² (de surface de plancher et d'emprise au sol) pour un logement, une véranda, un garage,

2.3.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol ou une inondation,

2.3.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.3.4 - les clôtures.

2.4 - Dans les secteurs UB_{ir}, seuls sont autorisés :

2.4.1 - les extensions de moins de 20 m² (de surface de plancher et d'emprise au sol) pour un logement, une véranda, un garage à la condition que le plancher soit surélevé par rapport à la cote du terrain naturel,

2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol ou une inondation,

2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

3.1.2 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,

- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie (voir croquis joint).

3.1.3. - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 - Voirie

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

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

4.3.4 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

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

Les constructions principales et les garages seront implantés en retrait de la limite de propriété avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

7.2 - En cas de construction d'annexes non jointives au bâtiment principal, ces dernières seront implantées à 1,90 m minimum des fonds de parcelles.

7.3 - Les nouvelles constructions d'habitation devront être implantées en observant un recul de 5 mètres vis-à-vis de la limite séparative quand celle-ci jouxte un espace agricole. Une haie brise-vent composée d'essences locales devra être plantée sur la limite parcellaire.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'enveloppe des projections au sol des diverses niveaux des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

Généralités

11.1 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.2 - Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.3 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Aspect

11.4 - Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

Clôture

11.5.1 - Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0,40 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un dispositif à claire voie (sauf en ciment moulé) accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m.

11.5.2 - Dans les secteurs de zone UB_i, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Des aires de stationnement d'au moins 25 m² y compris les accès seront exigées à raison d'un minimum de :

- 2 places par logement,
- 1 place par 25 m² de bureaux,
- 1 place par 25 m² d'entreprises ou commerces d'au moins 100 m² de surface de vente.

12.3 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut :

- Réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,
- Participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura décidé, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation prévue au code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

13.4 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

13.5 - Les constructions doivent être accompagnées d'un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

13.6 - Les citernes d'eau ou de gaz comprimées (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles de voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran, si l'enterrement n'est pas possible.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet, C.O.S. supprimé / Loi ALUR.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Qualification de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'équipements publics, scolaires, sportifs et d'activités d'accompagnement.

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur UC_r** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Le stationnement des caravanes.

1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, sauf les terrains aménagés pour l'accueil des camping-cars.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4 - Les divers modes d'utilisation des sols soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sports, et des exhaussements et affouillements de sol liés à l'urbanisation ou nécessaires aux équipements d'infrastructures.

1.5 - Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, de service, hôtelière, d'entrepôts commerciaux...), sauf celles prévues à l'article 2

1.6 - Les petits hangars et garages individuels ne constituent pas des annexes des constructions existantes ou de nature à compromettre une utilisation rationnelle du sol, la salubrité et l'aspect des lieux avoisinants.

1.7 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules.

1.8 - Dans les secteurs UC indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les équipements publics, scolaires, sportifs et les activités d'accompagnement.

2.2 - Les aires de camping-cars.

2.3 - Dans le secteur UC indicés « r », seuls sont autorisés :

2.3.1 - les extensions de moins de 20 m² (de surface de plancher et d'emprise au sol) pour un logement, une véranda, un garage,

2.3.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.3.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.3.4 - les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 - Accès

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

3.1.2 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

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

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - La gestion interne des eaux pluviales des projets d'aménagement ou de construction répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, à soumettre à l'avis du Syndicat de Bassin Versant de l'Andelle et du Crevon.

4.3.4 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.5 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

4.3.7 - Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

4.3.8 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait de la limite de propriété avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée plus comble aménageable.

ARTICLE UC 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

Généralités

11.1 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.2 - Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.3 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.4 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m.

Aspect

11.5 - Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet, C.O.S. supprimé / Loi ALUR.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Qualification de la zone :

Zone d'activités tertiaires et artisanales de faible nuisance.

Trois secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur UDi** reprend les axes de ruissellement, suivant l'atlas cartographique de « l'étude de l'aménagement des bassins versants de l'Héronnelles et du Crevon »,
- **le secteur UDr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU,
- **le secteur UDir**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les établissements dont l'exploitation est susceptible d'engendrer des nuisances importantes.

1.2 - Le camping et le stationnement des caravanes.

1.3 - Les constructions à usage d'habitations et de commerces, sauf celle visées à l'article 2.

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les divers modes d'utilisation des sols soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme, à l'exception des aires permanentes de stationnement.

1.6 - Dans le secteur de zone UDi, sont interdits :

1.6.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements

1.6.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations.

1.7 - Dans les secteurs UD indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

1.8 - Dans les secteurs de zone indicés « ir », sont interdits : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE UD 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les activités tertiaires, artisanales, de services, de bureau, commerciales.

2.2 - Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des industries ou des installations admises.

2.3 - Dans les secteurs UD indicés « i », sont autorisés :

2.3.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes à la condition que le plancher soit surélevé par rapport à la cote du terrain naturel,

2.3.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.4 - Dans le secteur UD indicés « r » et secteurs UDir, seuls sont autorisés :

2.4.1 - les extensions de moins de 20 m² (de surface de plancher et d'emprise au sol) pour un logement, une véranda, un garage à la condition que le plancher soit surélevé par rapport à la cote du terrain naturel,

2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol ou à une inondation,

2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.4.4 - Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

3.1.2 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,

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

3.1.3 - Les accès aux terrains situés à un niveau différent des voies doivent comporter une aire horizontale de 14 m de long, mesurée depuis la limite d'emprise.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux industrielles ou artisanales dans le milieu naturel ou dans le réseau public peut être autorisé, mais doit alors être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif.

Les déchets solides ou liquides feront l'objet de traitements spéciaux afin de leur ôter tout caractère dangereux ou insalubre et devront être évacués par les soins et sous la responsabilité de l'industriel.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - La gestion interne des eaux pluviales des projets d'aménagement ou de construction répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, à soumettre à l'avis du Syndicat de Bassin Versant de l'Andelle et du Crevon.

4.3.4 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.5 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

4.3.7 - Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

4.3.8 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

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

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 m de l'alignement.

6.2 - Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, dans la limite d'une surface de 20 m², pourront être implantées en limite d'espace public.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3 m.

7.2 - Les logements de gardiens, guérites ou tout autre local technique nécessaires à l'entreprise concernée pourront être implantés en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans que cette distance ne soit inférieure à 3 m.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 m.

10.2 - Des dépassements de hauteur, dans la limite de 5 m, peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique : telles que silos, ventilation ; et pour les équipements publics : cage d'ascenseur, ventilation, canalisations.

ARTICLE UD 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

Généralités

11.1 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.2 - Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.3 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Aspect

11.4 - Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

Les bureaux de gardiens et guérites

11.5 - Des matériaux présentant des teintes identiques à celles de la construction principale doivent être utilisés.

11.6 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

Clôtures

11.7 - La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

11.8 - Les plaques de béton sont interdites.

11.9 - Le grillage de teinte blanche est à proscrire.

11.10 - Dans le secteur de zone UDi, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Il est exigé une place parking (d'au moins 25 m² y compris les accès) pour deux emplois, non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions.

12.2 - Cette règle pourra être adaptée en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires en fonction d'une part de la nature des activités, d'autre part de leur importance et leur localisation.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces verts doivent couvrir une surface au moins égale à 20 % de la surface totale du terrain d'assiette de l'activité.

13.2 - Les surfaces occupées par des parcs de matériaux et autres dépôts de plein air, ainsi que celles réservées à la circulation intérieure et au stationnement ne sont pas considérées comme des espaces verts plantés.

13.3 - Les limites séparatives des parcelles créées devront être plantées d'arbres de haut jet.

13.4 - Les abords des aires de stationnement devront être aménagés et paysagés.

13.5 - Les plantations d'alignement seront composées de végétaux d'essences locales.

13.6 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet, C.O.S. supprimé / Loi ALUR.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Qualification de la zone :

Zone urbaine à vocation d'équipements de santé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article US2.

1.2 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article US 2.

ARTICLE US 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions à usage d'habitation, les résidences séniors,

2.2 - Les équipements publics,

2.3 - Les établissements de santé, maison médicale, ...

2.4 - Les modifications et l'extension des bâtiments existants,

2.5 - Les annexes jointives ou non,

2.6 - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si ce dernier est lié aux inondations ou aux cavités souterraines et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion,

2.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils respectent le cadre et le gabarit des immeubles environnants.

2.8 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés :

2.8.1 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.8.2 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

3.1.2 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie (voir croquis joint).

3.1.3. - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 - Voirie

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

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

4.3.4 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- 6.1 - Les constructions devront être implantées :
- 6.1.1 - soit à l'alignement,
 - 6.1.2 - soit à 3 m de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - Les constructions devront être implantées :
- 7.1.1 - soit en limite séparative,
 - 7.1.2 - soit à une distance minimale de 3 m.

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

11.1 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.2 - Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.3 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Aspect

11.4 - Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

Clôture

11.5.1 - Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0,40 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un dispositif à claire voie (sauf en ciment moulé) accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Des aires de stationnement seront exigées à raison d'un minimum d'une aire de stationnement pour trois chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

12.3 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifée la construction, le constructeur peut réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale.

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

13.4 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Qualification de la zone :

Zone de développement futur d'habitat et d'activités ou de services y afférents, qui sera urbanisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant individuellement sur chacune des zones 1AU et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur 1AUr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Le stationnement des caravanes.

1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.4 - Les divers modes d'utilisation des sols soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sports, et des exhaussements et affouillements de sol liés à l'urbanisation ou nécessaires aux équipements d'infrastructures.

1.5 - Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, de service, hôtelière, d'entrepôts commerciaux...), sauf celles prévues à l'article 2.

1.6 - Les petits hangars et garages individuels ne constituent pas des annexes des constructions existantes ou de nature à compromettre une utilisation rationnelle du sol, la salubrité et l'aspect des lieux avoisinants

1.7 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules.

1.8 - Dans les secteurs 1AU indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - La réalisation d'un lotissement ou d'un permis groupé dès lors que seront réalisés les équipements nécessaires à ces constructions.

2.2 - La construction de logements.

2.3 - Les constructions à usage d'activités non nuisantes, n'engendrant pas pour le voisinage des dangers ou gêne occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.4 - Dans le secteur 1AU indicés « r », seuls sont autorisés :

- 2.4.1 - les extensions de moins de 20 m² (de surface de plancher et d'emprise au sol) pour un logement, une véranda, un garage,
- 2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.4.4 - les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

3.1.2 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

3.1.2.1 - la visibilité soit suffisante,

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

3.1.3 - Un seul accès depuis la RD 919 sera autorisé pour l'ensemble de la zone 1AU située à l'Est du centre bourg.

3.1.4 - Un seul accès depuis la RD 7 sera autorisé pour l'ensemble de la zone 1AU située au Sud/Ouest du centre bourg.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - La gestion interne des eaux pluviales des projets d'aménagement ou de construction répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, à soumettre à l'avis du Syndicat de Bassin Versant de l'Andelle et du Crevon.

4.3.4 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.5 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

4.3.7 - Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

4.3.8 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite de propriété de 5 mètres minimum.

6.2 - Le long de la RD 919, les constructions devront observer un recul par rapport à la limite d'emprise de la voirie de 15 mètres minimum (cf. étude intégrée dans le rapport de présentation du P.L.U.).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3,50 m.

7.2 - Les constructions annexes seront implantées à 1,90 m minimum des fonds de parcelles.

7.3 - Les nouvelles constructions d'habitation devront être implantées en observant un recul de 5 mètres vis-à-vis de la limite séparative quand celle-ci jouxte un espace agricole. Une haie brise-vent composée d'essences locales devra être plantée sur la limite parcellaire.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6 m à l'égout de toiture.

10.2 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

Généralités

11.1 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.2 - Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

11.3 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Aspect

11.4 - Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.5 - Clôture

11.5.1 - Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0,40 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (sauf en ciment moulé) accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m.

11.5.2 - Dans le secteur de zone 1AU_i, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Il devra être prévu 2 places de stationnement par parcelle.

12.3 - Les portails devront être implantés avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement, de manière à gérer une aire de manœuvre en dehors de l'espace public.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

13.4 - Les plantations d'alignement et les haies seront composées de végétaux d'essences locales.

13.5 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

13.6 - Les constructions doivent être accompagnées d'un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet, C.O.S. supprimé / Loi ALUR.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Qualification de la zone :

Zone de développement futur pour les constructions à vocation d'activité économique qui sera urbanisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Deux secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur 2AU_i** reprend les axes de ruissellement, suivant l'atlas cartographique de « l'étude de l'aménagement des bassins versants de l'Héronnelles et du Crevon »,
- **le secteur 2AU_r** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Le stationnement des caravanes.

1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4 - Les divers modes d'utilisation des sols soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sports, et des exhaussements et affouillements de sol liés à l'urbanisation ou nécessaires aux équipements d'infrastructures.

1.5 - Les établissements et activités présentant des nuisances importantes.

1.6 - Toute décharge non contrôlée de déchets industriels.

1.7 - Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.

1.8 - Dans le secteur de zone 2AU_i, sont interdits :

- 1.8.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements
- 1.8.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations.

1.9 - Dans les secteurs 2AU indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les activités artisanales, commerciales, de services, de bureau et les locaux techniques liés à ces constructions y compris les logements de gardiens, guérites.

2.2 - Les chenils n'abritant pas plus de 10 animaux.

2.3 - Dans les secteurs 2AU indicés « i », sont autorisés :

2.3.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes à la condition que le plancher soit surélevé par rapport à la cote du terrain naturel,

2.3.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas d'une inondation.

2.4 - Dans le secteur 2AU indicés « r », seuls sont autorisés :

2.4.1 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.4.2 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.4.3 - les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

3.1.2 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

3.1.2.1 - la visibilité soit suffisante,

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

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

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.1.2 - Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents et elles ne pourront être admises que dans la mesure où des périmètres de protection ne réduiront pas la surface utile de la zone.

4.2 - Assainissement eaux usées

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

4.2.2 - L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - La gestion interne des eaux pluviales des projets d'aménagement ou de construction répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, à soumettre à l'avis du Syndicat de Bassin Versant de l'Andelle et du Crevon.

4.3.4 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.5 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

4.3.7 - Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

4.3.8 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

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

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées à au moins 15 m de la limite d'emprise publique existante ou future.

6.2 - Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, dans la limite d'une surface de 20 m², pourront être implantées en limite d'espace public.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

7.2 - Les logements de gardiens, guérites ou tout autre local technique nécessaires à l'entreprise concernée pourront être implantés en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans que cette distance ne soit inférieure à 3 m.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 m.

10.2 - Des dépassements de hauteur, dans la limite de 5 m, peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique : telles que silos, ventilation ; et pour les équipements publics : cage d'ascenseur, ventilation, canalisations.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

Généralités

11.1 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.2 - Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.3 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Aspect

11.4 - Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

Les bureaux de gardiens et guérites

11.5 - Des matériaux présentant des teintes identiques à celles de la construction principale doivent être utilisés.

11.6 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

Clôtures

11.7 - La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

11.8 - Les plaques de béton sont interdites.

11.9 - Le grillage de teinte blanche est à proscrire.

11.10 - Dans le secteur de zone 2AU_i, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Il est exigé une place parking (d'au moins 25 m² y compris les accès) pour deux emplois, non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions.

12.3 - Cette règle pourra être adaptée en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires en fonction d'une part de la nature des activités, d'autre part de leur importance et leur localisation.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces verts doivent couvrir une surface au moins égale à 20 % de la surface totale du terrain d'assiette de l'activité.

13.2 - Les surfaces occupées par des parcs de matériaux et autres dépôts de plein air, ainsi que celles réservées à la circulation intérieure et au stationnement ne sont pas considérées comme des espaces verts plantés.

13.3 - Les limites séparatives des parcelles créées devront être plantées d'arbres de haut jet.

13.4 - Les abords des aires de stationnement devront être aménagés et paysagés.

13.5 - Les plantations d'alignement et les haies seront composées de végétaux d'essences locales.

13.6 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet, C.O.S. supprimé / Loi ALUR.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Qualification de la zone :

Zone reprenant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

Trois secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur Ai** reprend les axes de ruissellement, suivant l'atlas cartographique de « l'étude de l'aménagement des bassins versants de l'Héronnelles et du Crevon »,
- **le secteur Ar** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU,
- **le secteur Air**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Le stationnement des caravanes sauf celui visé à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.3 - Les terrains aménagés saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf celles visées à l'article 2.
- 1.5 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme, à l'exception des exhaussements et affouillements de sol visés à l'article 2.
- 1.6 - Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.
- 1.7 - Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article A 2.
- 1.8 - Dans le secteur de zone Ai, sont interdits :
 - 1.8.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,
 - 1.8.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations.
- 1.9 - Dans les secteurs A indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.10 - Dans les secteurs de zone indicés « ir », sont interdits : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

A condition que leur localisation ou leur destination :

- ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants ;
- ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

Peuvent être autorisés :

2.1 - A l'intérieur des corps de ferme, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes (permanents, saisonniers) et le camping isolé soumis à déclaration.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'agriculture.

2.3 - Les activités de diversification de l'activité agricole : activités liées à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits issus des exploitations agricoles.

2.4 - Les installations classées liées directement à l'agriculture.

2.5 - Sont autorisées les constructions et transformations de bâtiments destinés à la vente des produits fermiers.

2.6 - Seuls les bâtiments agricoles, à caractère patrimonial, recensés, pourront faire l'objet d'un changement de destination (plan de zonage A à l'échelle 1/ 5 000^o et pièce n°6 du PLU).

2.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ne constituant pas des marnières, utilisées par les agriculteurs pour leurs propres besoins.

2.8 - Les exhaussements et affouillements de sols liés aux équipements d'infrastructure.

2.9 - Dans le secteur de zone Ai, sont autorisées :

2.9.1 - la mise aux normes des exploitations agricoles,

2.9.2 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes à la condition que le plancher soit surélevé par rapport à la cote du terrain naturel,

2.9.3 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas d'une inondation.

2.10 - Dans les secteurs Air et secteur A indicés « r »,

L'amélioration des conditions d'élevage nécessite en général la création de nouveaux bâtiments et d'extensions souvent non mesurées (plus de 20% de l'existant). Si le projet est situé dans le périmètre de risque appliqué autour d'un indice ponctuel ; le pétitionnaire doit lever le risque (en réalisant un décapage au droit de l'indice par exemple). Si un indice de cavité apparaît (puits), il convient d'appliquer l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme comme pour tout autre type de bâtiment. Si le projet est au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne (grande majorité des cas), la DDTM/BRN étudiera les 5 critères suivants :

- le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage,
- le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré (risque avéré : cavité visitée - in situ ou passage caméra - effondrement),
- si le projet est sur l'emprise d'une parcelle napoléonienne, un décapage au droit du projet n'a pas montré la présence d'anomalies,
- le projet ne présente pas d'aggravation des enjeux exposés,
- le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement/réduction du risque possibles dans le cadre du projet.

Si ces 5 critères sont remplis, le projet pourra recevoir une suite favorable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux vannes

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

4.2.2 - A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment le Règlement Sanitaire Départemental articles 48, 49 et 50).

4.2.3 - Le raccordement des bâtiments agricoles doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

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

4.3.2 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains d'assiette des bâtiments agricoles destinés à changer d'affectation doivent avoir une superficie au moins égale à 1 500 m².

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

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 35 m de l'axe des voies classés à grande circulation,
- 15 m de l'axe des routes départementales,
- 10 m de l'axe des voies communales et de l'axe des chemins ruraux.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

7.2 - Les constructions seront implantées en retrait de 30 m minimum des zones urbaines et 1AU. Cette disposition ne s'applique pas aux projets de construction situés dans un corps de ferme.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - La hauteur des établissements industriels et commerciaux, dont l'activité est liée à l'agriculture : vente de produits, légumes issus de la ferme, et des constructions agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *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.*

Généralités

11.1 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.2 - Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

Aspect

11.3 - Sont interdits pour les constructions à usage d'habitations :

11.3.1 - les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaing ou de brique creuse non revêtu d'enduit,

11.3.2 - l'emploi des matériaux ondulés brillants,

11.3.3 - les toitures terrasses et les toitures mono pente sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, et pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue.

Clôture

11.4 - Dans le secteur de zone Ai, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet, C.O.S. supprimé / Loi ALUR.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques liés aux inondations.

Sept secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur Na** correspondant aux constructions excentrées,
- **le secteur Nar** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU,
- **le secteur Nai** reprenant les axes de ruissellement suivant l'atlas cartographique de « l'étude de l'aménagement des bassins versants de l'Héronnelles et du Crevon »
- **le secteur Nair**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.
- **le secteur Nb** correspondant à la future station d'épuration.
- **le secteur Nbi** reprenant les axes de ruissellement suivant l'atlas cartographique de « l'étude de l'aménagement des bassins versants de l'Héronnelles et du Crevon »
- **le secteur Nr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1 - Tout type d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article N 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

1.4 - Dans les secteurs N indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

1.5 - Dans les secteurs N indicés « i », sont interdits :

1.5.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,

1.5.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

1.5.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),

1.5.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques.

1.6 - Dans les secteurs de zone indicés « ir », sont interdits : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N et des sous-secteurs, les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie, et les équipements d'intérêt général sont autorisés.

2.2 - Dans le secteur Nb, les ouvrages et équipements liés à la gestion et bon fonctionnement de la station d'épuration

2.3 - Dans les secteurs Na, sont autorisées, les extensions mesurées des bâtiments existants, la construction d'annexes jointives ou non de faible importance, la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée ;

2.4 - Dans les secteurs N « i », sont autorisés :

2.4.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes à la condition que le plancher soit surélevé par rapport à la cote du terrain naturel,

2.4.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.5 - Dans les secteurs N indicés « r », seuls sont autorisés les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.6 - Dans les secteurs indicés Nair, seuls sont autorisés :

2.6.1 - les extensions de moins de 20 m² (de surface de plancher et d'emprise au sol) pour un logement, une véranda, un garage à la condition que le plancher soit surélevé par rapport à la cote du terrain naturel,

2.6.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol ou d'une inondation,

2.6.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.6.4 - Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès aux réalisations autorisées doivent avoir les caractéristiques minimales de la voirie publique et permettre, outre l'exploitation des installations, la circulation des voitures d'incendie et de sécurité.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur notamment à l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996 et le DTU 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - La gestion interne des eaux pluviales des projets d'aménagement ou de construction répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, à soumettre à l'avis du Syndicat de Bassin Versant de l'Andelle et du Crevon.

4.3.4 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.5 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

4.3.7 - Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

4.3.8 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 - Electricité, téléphone, câble, réseau optique et autres réseaux : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 - Dans le secteur Na : les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 3 m de la limite de propriété.

6.2 - Dans le secteur Nb : les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 m de la limite de propriété.

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

7.1 - Dans le secteur Na : les constructions peuvent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

7.2 - Dans le secteur Nb : les constructions peuvent être implantées :

7.2.1 - soit en limite séparative,

7.2.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 m.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Dans le secteur Na, sur un même terrain, les constructions peuvent être implantées :

8.1.1 - soit jointivement,

8.1.2 - soit avec un espacement de 3 mètres minimum.

8.2 - Dans le secteur Nb, sur un même terrain, les constructions peuvent être implantées :

8.1.1 - soit jointivement,

8.1.2 - soit avec un espacement de 5 mètres minimum.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Na et Nb, l'enveloppe des projections au sol des diverses niveaux des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans le secteur Na, les constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6 m à l'égout de toiture.

10.2 - Dans le secteur Nb, les constructions ne doivent pas excéder 8 m à l'égout de toiture.

10.3 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

Généralités

11.1 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.2 - Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.3 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Aspect

11.4 - Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

Clôture

11.5.1 - Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0,40 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un dispositif à claire voie (sauf en ciment moulé) accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m.

11.5.2 - Dans les secteurs de zone N indicés « i », les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les citernes de gaz comprimé et d'eau (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet, C.O.S. supprimé / Loi ALUR.

TITRE IV

EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

AU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE BUCHY

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 2 emplacements réservés :

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1 - Ouvrage public, création d'une zone de stationnement pour les manifestations diverses et désengorgement du centre ville	La commune	4 000 m ²
2 - Ouvrage public, création d'une zone de stationnement pour les manifestations diverses et désengorgement du centre ville	La commune	2 260 m ²

Le plan des emplacements réservés est joint page suivante.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE - PLAN B

