

SEINE PORT

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



5 – REGLEMENT 5.a. REGLEMENT ECRIT

DOCUMENT APPROUVE

Urbanisme – Paysage – Architecture
I.Rivière – S.Letellier

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	5
UA - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	6
UA - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	7
UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	7
UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	12
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	14
UB - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	15
UB - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	16
UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	16
UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	20
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC.....	22
UC - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	23
UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	24
UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	27
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ud.....	29
Ud - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	30
Ud - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	31
Ud - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	34
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL1.....	36
UL1 - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	37
UL1 - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	38
UL1 - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	40
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU.....	44
2AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	45
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	46
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	47
A - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	48
A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	49
A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	51
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ab.....	53
Ab - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	54
Ab - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et	

PAYSAGERE	55
Ab - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	56
TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	58
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	59
N - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	60
N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	61
N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	67
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Na	69
Na - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	70
NA - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	71
Na - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	71
Na - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	76
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ne.....	80
Ne - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	81
Ne - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	81
Ne - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	82
CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nh.....	85
Nh - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	86
Nh - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	86
Nh - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	90
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NL1.....	92
NL1 - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	93
NL1 - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	94
NL1 - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	98
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NL2.....	101
NL2 - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	102
NL2 - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	102
NL2 - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	104
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Np.....	106
Np - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	107
Np - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	107
Np - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	111
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nv.....	114
Nv - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	115
Nv - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	116
Nv - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	120
CHAPITRE X - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nzh.....	123

Nzh - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	124
Nzh - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	125
Nzh - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	128
TITRE V– ANNEXES.....	130
LEXIQUE.....	131
ARTICLES DE DIVERS CODES.....	134
Rappel du code de l'urbanisme	134
Rappel du code de la construction et de l'habitation	142
Rappel du code civil.....	144
Rappel du code rural et de la pêche maritime	145

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Cela signifie que les règles du PLU s'appliquent à la parcelle d'origine et non aux parcelles issues de division, sauf si le règlement du PLU s'y oppose.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Rappel :

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE, dont la cartographie est présentée en page 103 du rapport de présentation : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Conformément aux dispositions en vigueur, l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des voies de type 1, 2, 3 et 4 sont soumises à des normes d'isolations acoustiques. Elles sont appliquées dans une bande de 30 à 300 mètres de part et d'autre des plates-formes, telles qu'elles figurent en annexe 6.a du présent PLU.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

La zone UA englobe l'ensemble du centre historique de la commune.

Elle correspond au secteur 1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) N°1 et N°4 concernent une partie de la zone UA.

A l'intérieur de la délimitation du Site patrimonial Remarquable (SPR), les règles écrites et graphiques du SPR s'imposent aux règles du PLU.

UA - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A l'intérieur de la délimitation du Plan de Prévention des risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine, les règles du PPRI s'imposent aux règles du PLU.

A l'intérieur de la délimitation du Site patrimonial Remarquable (SPR), les règles écrites et graphiques du SPR s'imposent en complément aux règles du PLU.

UA - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière

Les sous-destinations suivantes :

- Le commerce de gros
- Le cinéma
- L'industrie
- L'entrepôt
- Le centre de congrès et d'exposition

UA - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

UA - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées sous condition :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le bureau à conditions :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances visuelles, sonores ou olfactives, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

UA - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées sous condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition :

- qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent.

UA - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UA - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

• **En bordure des voies retenues comme périmètre de protection des commerces**, en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce de détail et l'artisanat ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite. Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés à l'artisanat ou au commerce de détail (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).

• **Dans les opérations de plus de 6 logements**, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles destinées à l'habitat sont autorisées à condition qu'au moins 30% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

UA - A-2-2 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

• **Dans le périmètre de protection des commerces :**

Dans les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1^{er} étage. Cette hauteur des rez-de-chaussée à destination commerciale ne peut remettre en cause la volumétrie telle que précisées à l'article suivant.

UA – A-2-3 Majoration des volumes constructibles

Dans la zone UA2 :

En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des constructions présentant plus de 30% de logements sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 50%.

UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UA - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol

Dans la zone UA1 :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UA1 égal à 70%.

Dans la zone UA2 :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UA2 égal à 40%.

UA - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres (R+1+C). La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7mètres.
- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend. Une hauteur moindre est acceptée pour des raisons techniques et d'aspect architectural.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable) contient également des règles concernant la hauteur des constructions.

UA - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions existantes implantées à l'alignement* doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement. Cependant les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition :
 - qu'il existe déjà une construction à l'alignement sur l'unité foncière,
 - qu'elle s'implante dans la continuité d'une construction existante mitoyenne implantée en retrait de l'alignement.
- L'extension d'une construction existante implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait. Elle fera l'objet d'une étude spécifique.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent au moins être implantées sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante, à condition que celle-ci soit déjà implantée sur une limite séparative aboutissant à la voie de desserte, il n'est pas fixé de règle pour son implantation.
- Les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3 mètres et l'emprise inférieure à 12 m² peuvent être implantées en retrait des limites séparatives, à l'exception des piscines qui doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- En cas de retrait, le retrait par rapport à la limite séparative sera au moins égal à :
 - 6 mètres si la façade comporte des baies sur UA2 et 3 mètres sur UA1
 - 3 mètres dans les zones UA1 et UA, si la façade est aveugle.

• Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus, sa surélévation sur l'emprise de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

UA - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

UA - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'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, c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

UA - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est règlementé par le SPR.

UA - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pour les constructions nouvelles, les ouvrages nécessaires à la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et/ou pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire seront installés.

Le SPR fixe des règles spécifiques portant sur les systèmes de récupération des eaux pluviales.

UA - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 20% en UA1 et 40% en UA2 de la superficie de l'unité foncière sera aménagé en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).
- Peuvent être inclus, dans la superficie en espace vert de pleine terre, l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

UA - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace vert planté.
- Les plantations seront choisies parmi les espèces locales et les haies seront composées d'essences locales et variées. (Voir le SPR)
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Il est exigé un arbre par 100 m² de ces espaces.

Espaces boisés classés :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable) contient également des règles concernant les espaces libres végétalisés.

UA - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Le patrimoine végétal et naturel est réglementé dans le SPR.

- Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

UA - B-4/ STATIONNEMENT**UA - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant pour chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UA - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**B-4-2-1 - Les aires de stationnement non couvertes**

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 50% de leur superficie (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

B-4-2-2 - Les places de stationnement sur l'espace public ou privé pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles R111-14-2 et R111-14-3, et suivants du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Les aires de stationnement, doivent être alimentées en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les cas suivants :
 - Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements,
 - Dans les bâtiments neufs à usage principal tertiaire,
 - Dans les bâtiments neufs destinés à un service public.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,

- longueur 2.00m,
- dégagement 1.80m.

• Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres sur la largeur de 2,5 mètres.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Habitat collectif :

- A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

- A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher,

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, et équipements publics :

- A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

- 1 place pour huit à douze élèves

Le stationnement des véhicules automobiles

Les articles R.111-18, R.111-18-1, R.111-18-5, R.111-18-6, R.111-18-9, R.111-19-1, R.111-19-2 et R.111-19-7 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux normes d'accessibilité des personnes handicapées sont applicables.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non d'aires publiques de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Il sera créé une place de stationnement par logement, couverte ou non couverte.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. Sinon, il sera créé une place de stationnement par nouveau logement créé.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination pour l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et de commerces de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 100 m² de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

1 place maximum pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

UA - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**UA - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES****UA - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsque un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est interdit.

UA - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères intégré à l'environnement et adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.
- En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

UA - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**UA - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement****C-2-1-1 – Alimentation en eau potable**

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

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (par exemple les eaux de piscine), dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle

appartiennent ces ouvrages; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UA - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues).

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

UA - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique seront exigées dans les cas suivants :

- Les opérations de construction et d'aménagement,
- Les constructions destinées à l'habitation,
- le commerce et les activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés),
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :

La zone UB couvre les faubourgs du village ancien et les extensions récentes du village réalisées notamment sous forme d'opérations d'ensemble

Elle est couverte par le secteur 2 du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR).

L'orientation d'aménagement et de programmation N°4 concerne une partie de la zone UB.

UB - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A l'intérieur de la délimitation du Site patrimonial Remarquable (SPR), les règles écrites et graphiques du SPR s'imposent en complément aux règles du PLU.

UB - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UB - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière

Les sous-destinations suivantes :

- Le commerce de gros
- Le cinéma
- L'industrie
- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

UB - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

UB - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le bureau à conditions :
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,
 - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances visuelles, sonores ou olfactives, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

UB - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent.

UB - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UB - A-2-1 Majoration des volumes constructibles

En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des constructions présentant plus de 30% de logements sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 40%.

UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UB - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UB égal à 30%.

UB - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres (R+1+C). La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres.
- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend. Une hauteur moindre est acceptée pour des raisons techniques et d'aspect architectural.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

UB - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées dans la bande comprise dans la zone UB entre l'alignement et 40 mètres mesurés depuis l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes. à la date du 1^{er} janvier 2000.
- L'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus à la date du 1^{er} janvier 2000 peut être faite dans le prolongement de la construction à condition que le retrait existant ne soit pas augmenté.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
 - 8 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle.
- Les piscines doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus à la date du 1^{er} janvier 2000, son extension dans le prolongement de l'existant ou sa surélévation sur l'emprise est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable)

UB - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable)

UB - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'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, c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable)

UB - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

UB - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions nouvelles, les ouvrages nécessaires à la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et/ou pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire seront installés.

Le SPR fixe des règles spécifiques portant sur les systèmes de récupération des eaux pluviales.

UB - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière sera aménagé en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).
- Peuvent être inclus, dans la superficie en espace vert de pleine terre, l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

UB - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace vert planté.

- Les plantations seront choisies parmi les espèces locales et les haies seront composées d'essences locales et variées. (Voir le SPR)
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Il est exigé un arbre par 100 m² de ces espaces.

Le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable) contient également des règles concernant les espaces libres végétalisés.

UB - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Le patrimoine végétal et naturel est règlementé dans le SPR.

UB - B-4/ STATIONNEMENT

UB - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UB - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

UB - B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

UB - B-4-2-2 - Les places de stationnement sur l'espace public ou privé pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles R111-14-2 et R111-14-3, et suivants du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Les aires de stationnement, doivent être alimentées en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les cas suivants :
 - Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements,
 - Dans les bâtiments neufs à usage principal tertiaire,
 - Dans les bâtiments neufs destinés à un service public.

UB - B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 6 mètres sur la largeur de 2,5 mètres.

UB - B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Habitat collectif :

- A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

- A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher,

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

- A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Le stationnement des véhicules automobiles

Les articles R.111-18, R.111-18-1, R.111-18-5, R.111-18-6, R.111-18-9, R.111-19-1, R.111-19-2 et R.111-19-7 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux normes d'accessibilité des personnes handicapées sont applicables.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non d'aires publiques de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Il sera créé une place de stationnement par logement, couverte ou non couverte.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. Sinon, il sera créé une place de stationnement par nouveau logement créé.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination pour l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et de commerces de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 100 m² de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

1 place maximum pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

UB - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est interdit.

UB - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères intégré à l'environnement et adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.
- En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

UB – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (par exemple les eaux de piscine), dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle

appartiennent ces ouvrages ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UB - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues).

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

UB - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique seront exigées dans les cas suivants :

- Les opérations de construction et d'aménagement,
- Les constructions destinées à l'habitation,
- le commerce et les activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés),
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation :

- **La zone UC** couvre le hameau de Saint Assise

Elle est couverte par le secteur 3 du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR).
Les règles écrites et graphiques du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent en plus de celle du PLU.

UC - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UC - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A l'intérieur de la délimitation du Site patrimonial Remarquable (SPR), les règles écrites et graphiques du SPR s'imposent en complément aux règles du PLU.

UC - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière

Les sous-destinations suivantes :

- La restauration
- Le commerce de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Le cinéma
- L'industrie
- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

UC - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

UC - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- L'habitation, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le bureau sont autorisées :
 - dans le volume des constructions existantes et dans leur extension.
 - à condition de ne pas porter atteinte au milieu environnant et au caractère traditionnel du bâti,
 - à condition de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances visuelles, sonores ou olfactives, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.
- L'extension des constructions existantes, régulièrement édifiées est autorisée dans la limite :
 - de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date du 1^{er} janvier 2000, non renouvelable.
- Les annexes à la construction principale détachées sont autorisées à condition :
 - que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres,
 - que leur emprise au sol totale soit inférieure à 20 m².

UC - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE**UC - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UC - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol**

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol préexistante à la date du 1^{er} janvier 2000, non renouvelable.

L'emprise au sol des annexes à la construction principale à usage d'habitation ne doit pas excéder 20 m².

UC - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

UC – B-1-3 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :
 - 5 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle.
- Les piscines doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

UC - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

En application de l'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, c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

UC - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est règlementé dans le SPR.

UC - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**UC - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les haies seront composées d'essences locales et variées.
Les plantations seront choisies parmi les espèces locales.
La plantation d'espèces invasives et banalisantes est interdite (voir en annexe).

Le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable) contient également des règles concernant les espaces libres végétalisés.

UC - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Le patrimoine paysager est règlementé dans le SPR.

UC - B-3-4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

UC - B-4/ STATIONNEMENT**UC - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UC - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**UC - B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

UC - B-4-2-2 - Les places de stationnement sur l'espace public ou privé pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles R111-14-2 et R111-14-3, et suivants du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Les aires de stationnement, doivent être alimentées en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les cas suivants :
 - Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements,
 - Dans les bâtiments neufs à usage principal tertiaire,

- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public.

UC - B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 6 mètres sur la largeur de 2,5 mètres.

UC - B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Habitat collectif :

- A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

- A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher,

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, et équipements publics :

- A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Le stationnement des véhicules automobiles

Les articles R.111-18, R.111-18-1, R.111-18-5, R.111-18-6, R.111-18-9, R.111-19-1, R.111-19-2 et R.111-19-7 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux normes d'accessibilité des personnes handicapées sont applicables.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics:

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non d'aires publiques de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Il sera créé une place de stationnement par logement, couverte ou non couverte.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. Sinon, il sera créé une place de stationnement par nouveau logement créé.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination pour l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et de commerces de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 100 m² de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

1 place maximum pour 55 m² de surface de plancher.

UC - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**UC - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES****UC - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est interdit.

UC - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**UC - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement****UC -C-2-1-1 – Alimentation en eau potable**

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

UC - C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (par exemple les eaux de piscine), dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent ces ouvrages ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

UC - C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UC - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ud

Extrait du rapport de présentation :

- **La zone Ud** couvre les anciennes dépendances du château de Saint Assise
Elle est couverte par le secteur 3 du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR).

Ud - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A l'intérieur de la délimitation du Site patrimonial Remarquable (SPR), les règles écrites et graphiques du SPR s'imposent en complément aux règles du PLU.

Ud - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Ud - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière

Les sous-destinations suivantes :

- Le commerce de gros
- Le cinéma
- L'industrie
- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

Ud - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois. L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

Ud - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le bureau à conditions :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,

de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances visuelles, sonores ou olfactives, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

-

Ud - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone,

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent.

Ud - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

Ud - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ud - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UD égal à 50%.

Ud - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions nouvelles peut-être égale au maximum à celle des constructions existantes au 1^{er} janvier 2000.
- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend. Une hauteur moindre est acceptée pour des raisons techniques et d'aspect architectural.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

Ud - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement par rapport aux voies et emprises publiques.

Le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable) contient également des règles concernant les implantations des constructions.

Ud - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
 - 8 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

Ud - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Les constructions doivent respecter une implantation parallèle ou perpendiculaire à la trame des bâtiments existants.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

Ud - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ud - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'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, c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

Ud - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est règlementé dans le SPR.

Ud - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ud - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagé en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).
- Peuvent être inclus, dans la superficie en espace vert de pleine terre, l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Ud - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace vert planté.
- Les plantations seront choisies parmi les espèces locales et les haies seront composées d'essences locales et variées. (Voir en annexe)

Le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable) contient également des règles concernant les espaces libres végétalisés.

Ud - B-4/ STATIONNEMENT

Ud - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

Ud - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

Ud - B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

Ud - B-4-2-2 - Les places de stationnement sur l'espace public ou privé pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles R111-14-2 et R111-14-3, et suivants du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Les aires de stationnement, doivent être alimentées en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les cas suivants :
 - Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements,
 - Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire,
 - Dans les bâtiments neufs destinés à un service public.

Ud - B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 6 mètres sur la largeur de 2,5 mètres.

Ud - B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Habitat collectif :

- A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

- A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher,

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, et équipements publics :

- A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Le stationnement des véhicules automobiles

Les articles R.111-18, R.111-18-1, R.111-18-5, R.111-18-6, R.111-18-9, R.111-19-1, R.111-19-2 et R.111-19-7 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux normes d'accessibilité des personnes handicapées sont applicables.

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics:

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non d'aires publiques de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Il sera créé une place de stationnement par logement, couverte ou non couverte.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. Sinon, il sera créé une place de stationnement par nouveau logement créé.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et de commerces de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 100 m² de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

1 place maximum pour 55 m² de surface de plancher.

Ud - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

Ud - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**Ud - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES****Ud - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Ud - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**Ud - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement****Ud - C-2-1-1 – Alimentation en eau potable**

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

Ud - C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Ud - C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Ud - - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UD - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique seront exigées dans les cas suivants :
 - Les opérations de construction et d'aménagement,
 - Les constructions destinées à l'habitation,
 - le commerce et les activités de service,
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés),
 - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL1

Extrait du rapport de présentation :

- **La zone UL1** correspond :
 - à un centre d'accueil de séminaires situé au sud du territoire communal en bordure de SeineElle est couverte par le secteur 3 du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR).

UL1 - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A l'intérieur de la délimitation du Site patrimonial Remarquable (SPR), les règles écrites et graphiques du SPR s'imposent en complément aux règles du PLU.

UL1 - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UL1 - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- L'artisanat et le commerce de détail,
- Le commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Le cinéma,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

UL1 - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

UL1 - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- L'extension des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration à conditions :
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
 - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, sonores, visuelles et olfactives, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

UL1 - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

UL1 - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UL1 - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UL1 - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol

- L'emprise au sol des extensions des constructions existantes destinées à l'hébergement hôtelier est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol préexistante à la date du 1^{er} janvier 2000, non renouvelable.

UL1 - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend. Une hauteur moindre est acceptée pour des raisons techniques et d'aspect architectural.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

UL1 – B-1-3 - Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

UL1 – B-1-4 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :
 - 5 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

UL1 – B-1-5 - Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

UL1 - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL1 - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'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, c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

UL1 - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UL1 – B-3-1 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 80% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

UL1 - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace vert planté.

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

Les plantations seront choisies parmi les espèces locales.

La plantation d'espèces invasives et banalisantes est interdite (voir en annexe).

Sauf opération d'aménagement, il est interdit de créer une voie ouverte à la circulation sur l'emprise privée, sauf à utiliser des matériaux perméables type « terre-pierre ».

Les arbres non répertoriés :

Tout abatage d'un arbre dont la hauteur est supérieure à 10 mètres et le diamètre à 25 centimètres doit être compensé par la plantation d'au moins un nouveau sujet.

Les arbres abattus doivent être remplacés par des sujets dont le tronc mesure à la plantation au moins 1.60 mètres de haut et 18/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable) contient également des règles concernant les espaces libres végétalisés.

UL1 – B-3-3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UL1 – B-3-4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tout les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

UL1 - B-4/ STATIONNEMENT

UL1 - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UL1 - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 50% de leur superficie (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

B-4-2-2 - Les places de stationnement sur l'espace public ou privé pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles R111-14-3, et suivants du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Les aires de stationnement, doivent être alimentées en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les cas suivants :
 - Dans les bâtiments neufs à usage principal tertiaire,

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 6 mètres sur la largeur de 2,5 mètres.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'article R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation est applicable.

Activités :

- A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Le stationnement des véhicules automobiles

Les articles R.111-19-1, R.111-19-2 et R.111-19-7 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux normes d'accessibilité des personnes handicapées sont applicables.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

UL1 - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UL1 - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

UL1 - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est interdit.

UL1 - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères intégré à l'environnement et adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.
- En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

UL1 - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UL1 - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (par exemple les eaux de piscine), dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent ces ouvrages ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UL1 - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
 - Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
- Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

UL1 - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique seront exigées dans les cas suivants :

- Les opérations de construction et d'aménagement,
- Les constructions destinées à l'habitation,
- le commerce et les activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés),
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation :

La zone 2AU située à Saint-Assise. Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU. Une procédure d'évolution du PLU sera nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation.

La zone 2AU est couverte par le secteur 3 du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR).

2AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A l'intérieur de la délimitation du Site patrimonial Remarquable (SPR), les règles écrites et graphiques du SPR s'imposent en complément aux règles du PLU.

2AU - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2AU - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière
- L'habitation
- Le commerce et les activités de service
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

2AU - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel :

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE, dont la cartographie est présentée en page 103 du rapport de présentation : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

La zone A couvre les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage.

Elle est concernée en totalité par le site classé.

Elle est divisée en plusieurs parties :

- La zone A qui couvre les terres de culture et d'élevage,
- La zone Aa qui couvre les installations d'un centre équestre.

A - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A – A 1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

A - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans la zone A :

- L'habitation,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.

Dans la zone Aa :

- L'habitation à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.

A - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

A - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Dans les zones A et Aa :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière à condition que leur hauteur n'excède pas 5 mètres.

Dans la zone Aa :

- Le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole et à condition qu'il soit intégré à un bâtiment agricole et possède le même accès.

A - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent.

A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

A – B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Dans la zone A :

- La hauteur maximale des constructions destinées à l'activité agricole ou forestière ne doit pas excéder 5 m.

Dans la zone Aa :

- La hauteur maximale des constructions destinées à l'activité agricole ou forestière ne doit pas excéder 15 m.

A – B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'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,

c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

B-2-1-1 – Toitures

- Les toitures seront à faible pente pour ne pas augmenter en hauteur le volume du bâtiment.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

B-2-1-2 – Volumétrie

- Les volumes des constructions seront simples.
- Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter.

B-2-1-3 – Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les façades des constructions agricoles seront constituées principalement de bois naturel (non peint, non lasuré).
- Les couleurs de matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. (voir nuancier en annexe)
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc) pour composer et animer les volumes bâtis.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

B-2-1-4 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement.

A – B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

Les plantations seront choisies parmi les espèces locales.

La plantation d'espèces invasives et banalisantes est interdite (voir en annexe).

Sauf opération d'aménagement, il est interdit de créer une voie ouverte à la circulation sur l'emprise privée, sauf à utiliser des matériaux perméables type « terre-pierre ».

A – B-3-2 Eléments de paysage à protéger

- Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau

écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

A - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

A - B-4/ STATIONNEMENT

A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.
- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

A – C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est interdit.

A - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères intégré à l'environnement et adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.
- En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

A – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (par exemple les eaux de piscine), dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent ces ouvrages ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

A - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ab

Extrait du rapport de présentation :

La zone Ab couvre une partie de la zone de pâturage installée dans la plaine de l'Ormeteau au sein du Périmètre Régional d'Intervention Foncière géré par l'Agence des Espaces Verts. Elle est couverte par le site classé.

Ab - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ab - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A l'intérieur de la délimitation du Plan de Prévention des risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine, les règles du PPRI s'imposent aux règles du PLU.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Ab - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'habitation
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article Ab A-1-3,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Ab - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

Ab - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres.

Ab - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

Ab - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

Ab - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ab - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions destinées à l'activité agricole ou forestière ne doit pas excéder 3 m.

Ab - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ab - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'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, c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Les règles suivantes s'appliquent :

Ab - B-2-1-1 – Toitures

- Les toitures seront à faible pente pour ne pas augmenter en hauteur le volume du bâtiment.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

Ab - B-2-1-2 – Volumétrie

- Les volumes des constructions seront simples.
- Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter.

Ab - B-2-1-3 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement.

Nb - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ab - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

Les plantations seront choisies parmi les espèces locales.

La plantation d'espèces invasives et banalisantes est interdite (voir en annexe).

Sauf opération d'aménagement, il est interdit de créer une voie ouverte à la circulation sur l'emprise privée, sauf à utiliser des matériaux perméables type « terre-pierre ».

Ab - B-3-2 – Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Ab - B-4/ STATIONNEMENT

Ab - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.

Ab - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement.

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

Ab - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ab - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ab - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est interdit.

Ab - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ab - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Ab- C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

Ab- C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (par exemple les eaux de piscine), dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent ces ouvrages ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Ab - C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Ab - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Rappel :

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE, dont la cartographie est présentée en page 103 du rapport de présentation : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

La zone N couvre des espaces naturels qu'il convient de protéger. Elle couvre essentiellement les boisements et des espaces naturels.
Elle est concernée par le site classé et le SPR selon sa localisation.

N - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A l'intérieur de la délimitation du Site patrimonial Remarquable (SPR), les règles écrites et graphiques du SPR s'imposent en complément aux règles du PLU.

N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.

A l'intérieur de la délimitation du Plan de Prévention des risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine, les règles du PPRI s'imposent aux règles du PLU.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

N - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'habitation à l'exception des constructions autorisées à l'article N A-1-3,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article N A-1-3,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

N - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- A condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, régulièrement édifiées, dans la limite :

- de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date du 1^{er} janvier 2000, non renouvelable,
- Les annexes à la construction principale détachées sont autorisées à condition :
 - . qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci et en dehors de l'espace boisé classé,
 - . que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres,
 - . que leur emprise au sol totale soit inférieure à 20 m².

N - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

N - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes destinées à l'habitation est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol préexistante à la date du 1^{er} janvier 2000, non renouvelable.

L'emprise au sol des annexes à la construction principale à usage d'habitation ne doit pas excéder 20 m².

N - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend. Une hauteur moindre est acceptée pour des raisons techniques et d'aspect architectural.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

N - B-1-3 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :
 - 5 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle.

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux berges du ru de Balory.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

N - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'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, c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

• A l'intérieur du périmètre du SPR :

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

• En dehors du périmètre du SPR :

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Les règles suivantes s'appliquent :

B-2-1-1 – Toitures

Constructions existantes :

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de terre cuite vieilles petit moule (65 à 85/ m²) brun rouge nuancé, sans débordement en pignon et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crête et embarrure et les rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat.

La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Le zinc et/ou l'ardoise sont admis en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Extensions des constructions existantes :

Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

Ensemble des constructions :

L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarne à capucine ou à fronton, soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (châssis de toit).

Les châssis de toit seront à dominante verticale, de dimension maximale 0.80x1 mètre et devront être de type à "encastrer" sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront alignés et devront composer avec les baies ou les trumeaux situés à l'aplomb.

Leur nombre ne pourra excéder 2 par versant de couverture. Ils seront posés sur les versants non visibles depuis l'espace public.

B-2-1-2 – Parements extérieurs, façades

Constructions existantes :

Les dispositions d'origine, enduit plâtre ou plâtre et chaux, finition "à pierre vue", "à joints beurrés" ou rocaillage, doivent être conservées ou restituées. L'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Dans tous les cas, on doit s'attacher à assurer la compatibilité entre le matériau de façade et le matériau employé pour le ravalement.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie).

Les modifications ou ajouts de percements doivent s'intégrer harmonieusement à la composition de la façade.

Les menuiseries sont en bois et s'inspirent des modèles traditionnels pour l'épaisseur des bois, la dimension des carreaux et le positionnement en tableau, sauf dans le cas de verrières (voir ci-dessous).

Les volets sont battants sans écharpe, en bois, pleins ou persiennés.

Extensions des constructions existantes :

Bâtiment à caractère traditionnel

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), la construction nouvelle ou l'extension doit faire référence à la typologie architecturale des bâtiments traditionnels d'accompagnement de Seine-Port, repérés sur le plan.

Les ouvertures seront à forte dominante verticale (1x1,3 minimum).

Les menuiseries sont en bois et s'inspirent des modèles traditionnels pour l'épaisseur des bois, la dimension des carreaux et le positionnement en tableau, sauf dans le cas de verrières (voir ci-dessous).

Les verrières doivent être intégrées à l'architecture, présenter un rythme vertical et être réalisée en profils les plus minces possibles de bois ou métal et en verre.

Les volets sont battants sans écharpe, en bois, pleins ou persiennés.

Bâtiment à caractère contemporain

En respectant les principes généraux édictés ci-dessus, les bâtiments ou extensions nouveaux peuvent revêtir un caractère contemporain.

Des dessins de menuiseries contemporains et des matériaux autres que le bois sont admis, sous réserve d'être peints ou teintés dans la masse.

Ensemble des constructions :

- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. (voir nuancier en annexe)
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

B-2-1-3 – Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes.

- soit d'un grillage doublé d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes.

. soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,80 mètres, réalisé en moellons de calcaire ou de meulière jointoyés à la chaux, présentant l'aspect des murs traditionnels existants, dans sa mise en œuvre et le traitement des éléments de finition : soubassement et plates-bandes enduits fin, couronnement de tuiles plates à deux pentes ou couronnement arrondi, piles de portails, encadrement de portes piétonnes...

. soit d'un mur bahut traité comme ci-dessus, surmonté d'une grille, d'une hauteur minimale de 1,80 mètres, dans les proportions d'environ 1/3 de plein pour 2/3 de vide (sauf contrainte due au relief ou accord avec la clôture de la parcelle voisine).

Les piles des portails doivent être traitées dans les mêmes matériaux et les mêmes types de finition que le mur, avec un couronnement de pierre de taille ou de briques.

La réalisation de piles entièrement en pierre de taille appareillée de façon traditionnelle est également envisageable.

Tous les matériaux de substitution ou les modèles industrialisés sont interdits.

N - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à qualifier

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Bâtiments traditionnels majeurs

Ils doivent être conservés, entretenus et restaurés.

La structure et la volumétrie originelles de la construction sont conservées. La surélévation est interdite.

L'extension horizontale d'un bâtiment traditionnel majeur est interdite sur la façade principale. L'extension est possible sur la façade arrière ou une façade latérale. Dans tous les cas, la volumétrie de l'extension doit préserver la lecture du bâtiment d'origine.

Les lucarnes existantes traditionnelles sont maintenues et restaurées.

Les lucarnes nouvelles ne sont autorisées que si elles correspondent à la restitution d'une lucarne disparue. Elles sont reconstituées à l'identique.

Les châssis de toits ne sont autorisés, et en nombre très limité, que si aucune autre solution d'éclairage ne peut être mise en œuvre. Leurs dimensions sont au maximum de 0,55 (largeur) x 0,80 (hauteur) mètre. Ce sont des châssis métalliques traditionnels avec meneau central.

Les percements nouveaux sont exceptionnellement autorisés sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'ordonnance architecturale de la façade. Ils doivent en respecter les proportions ainsi que les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau droit...)

Bâtiments traditionnels d'accompagnement

Ils doivent être conservés, entretenus et restaurés.

Les surélévations des bâtiments traditionnels d'accompagnement sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou restituent l'esprit de son architecture d'origine.

Les extensions des bâtiments traditionnels d'accompagnement sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.

Lorsqu'un bâtiment a subi des transformations, des interventions visant à la restitution des dispositions d'origine ou à la modification partielle sont autorisées, si elles vont dans le sens du respect de l'harmonie de l'ensemble.

Des lucarnes nouvelles peuvent être autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'équilibre du volume.

Le type de lucarne est à déterminer en fonction de celui de la construction ou en référence aux bâtiments de même type possédant des lucarnes.

S'il existe une organisation de la façade en travées de percements réguliers, les lucarnes sont axées sur celles-ci.

Si l'organisation des percements est irrégulière, le nombre et l'implantation doivent être étudiés au cas par cas.

Le percement doit être nettement plus petit que les baies existantes sur la façade (0,80 m. de large maximum).

La couverture des lucarnes est de même inclinaison que celle du comble et traitée avec le même matériau. Les joues sont enduites ou en ardoise dans le cas où la couverture est traitée avec ce matériau.

Les percements nouveaux sont autorisés s'ils respectent la taille, les proportions et le rythme des percements existants, ainsi que les principes et les dessins de leur modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...) et de leur mise en œuvre.

Murs de clôture à protéger

- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

Les grilles, portails doivent être conservés et restaurés. Les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits, seul un accès piéton supplémentaire est autorisé à condition qu'un linteau soit conservé.

N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

Les plantations seront choisies parmi les espèces locales.

La plantation d'espèces invasives et banalisantes est interdite (voir en annexe).

Sauf opération d'aménagement, il est interdit de créer une voie ouverte à la circulation sur l'emprise privée, sauf à utiliser des matériaux perméables type « terre-pierre ».

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les arbres non répertoriés :

Tout abatage d'un arbre dont la hauteur est supérieure à 10 mètres et le diamètre à 25 centimètres doit être compensé par la plantation d'au moins un nouveau sujet.
Les arbres abattus doivent être remplacés par des sujets dont le tronc mesure à la plantation au moins 1.60 mètres de haut et 18/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable) contient également des règles concernant les espaces libres végétalisés.

N - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

Les alignements d'arbres existants identifiés comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et repérés au document graphique doivent être conservés et entretenus. Pour la suppression d'un ou plusieurs sujets, un diagnostic phyto-sanitaire doit être réalisé.

Le remplacement doit s'effectuer par tronçons homogènes. En cas de remplacement total, les principes d'aménagement assurant la qualité de l'espace doivent être respectés.

Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Les espaces boisés protégés ou à dominante végétale d'intérêt répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151.19 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique sont inconstructibles sauf pour :

- les extensions limitées à 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date du 1^{er} janvier 2000,
- les annexes dont la hauteur est limitée à 3 mètres et l'emprise au sol totale est limitée à 20m²,
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m dans la limite de 20 m² inclus dans la superficie de l'élément de paysage,

et à condition :

- du maintien du caractère arboré ou végétal de l'élément de paysage,
- que les constructions autorisées soient implantées entre les arbres conservés à une distance minimum de 10 mètres.

Les boisements d'intérêt paysager : jardins, parcs répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151.19 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique peuvent accueillir :

- Les extensions des constructions existantes à la date du 1^{er} janvier 2000,
- Les annexes,
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m,

et à condition :

- que par leur emprise au sol, leur superficie, leur implantation la qualité paysagère ou écologique de ces espaces ne puisse être compromise,
- que les constructions autorisées soient implantées entre les arbres conservés à une distance minimum de 5 mètres.

Les coupes et abatages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable.

N – B-3-3 – Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

N - B-4/ STATIONNEMENT

N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.

N - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est interdit.

N - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (par exemple les eaux de piscine), dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle

appartiennent ces ouvrages ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

N - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Na

Extrait du rapport de présentation :

- **La zone Na** couvre un secteur bâti dans lequel le commerce doit être pérennisé
Elle est concernée par le site classé.

Na - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Na - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Na - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation à l'exception des constructions autorisées à l'article N A-1-3,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article N A-1-3,
- Le commerce et les activités de service, à l'exception des constructions autorisées à l'article N A-1-3,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des constructions autorisées à l'article N A-1-3,

Na - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

Na - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- A condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, régulièrement édifiées, dans la limite :
 - de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date du 1^{er} janvier 2000, non renouvelable,
 - Les annexes à la construction principale détachées sont autorisées à condition :
 - . qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci et en dehors de l'espace boisé classé,
 - . que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres,
 - . que leur emprise au sol totale soit inférieure à 20 m².
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le bureau à conditions :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, sonores, visuelles et olfactives, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

Na - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

NA - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

NA - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

- **En bordure des voies retenues comme périmètre de protection des commerces**, en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce de détail et l'artisanat ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite.

NA - A-2-2 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

• Dans le périmètre de protection des commerces :

Dans les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1^{er} étage. Cette hauteur des rez de chaussée à destination commerciale ne peut remettre en cause la volumétrie telle que précisées à l'article suivant.

Na - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

Na - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Na - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone Na égal à 50%.

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes destinées à l'habitation est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol préexistante à la date du 1^{er} janvier 2000, non renouvelable.

Na - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend. Une hauteur moindre est acceptée pour des raisons techniques et d'aspect architectural.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

N – B-1-3 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :
 - 5 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle.

Na - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Na - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'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, c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Les règles suivantes s'appliquent :

B-2-1-1 – Toitures

Constructions existantes :

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de terre cuite vieilles petit moule (65 à 85/ m²) brun rouge nuancé, sans débordement en pignon et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crête et embarrure et les rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat.

La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Le zinc et/ou l'ardoise sont admis en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Extensions des constructions existantes :

Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

Constructions nouvelles :

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de terre cuite vieilles petit moule (65 à 85/ m²) brun rouge nuancé, sans débordement en pignon et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crête et embarrure et les rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat.

Le zinc et/ou l'ardoise, le cuivre sont autorisés sur les constructions nouvelles.

Les toitures terrasses seront végétalisées.

Ensemble des constructions :

L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarne à capucine ou à fronton, soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (châssis de toit).

Les châssis de toit seront à dominante verticale, de dimension maximale 0.80x1 mètre et devront être de type à "encastrer" sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront alignés et devront composer avec les baies ou les trumeaux situés à l'aplomb.

Leur nombre ne pourra excéder 2 par versant de couverture. Ils seront posés sur les versants non visibles depuis l'espace public.

B-2-1-2 – Parements extérieurs, façades

Constructions existantes :

Les dispositions d'origine, enduit plâtre ou plâtre et chaux, finition "à pierre vue", "à joints beurrés" ou rocaillage, doivent être conservées ou restituées. L'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Dans tous les cas, on doit s'attacher à assurer la compatibilité entre le matériau de façade et le matériau employé pour le ravalement.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie).

Les modifications ou ajouts de percements doivent s'intégrer harmonieusement à la composition de la façade.

Les menuiseries sont en bois et s'inspirent des modèles traditionnels pour l'épaisseur des bois, la dimension des carreaux et le positionnement en tableau, sauf dans le cas de verrières (voir ci-dessous).

Les volets sont battants sans écharpe, en bois, pleins ou persiennés.

Constructions nouvelles et extensions des constructions existantes :

Bâtiment à caractère traditionnel

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), la construction nouvelle ou l'extension doit faire référence à la typologie architecturale des bâtiments traditionnels d'accompagnement de Seine-Port, repérés sur le plan.

Les ouvertures seront à forte dominante verticale (1x1,3 minimum) à l'exception des vitrines des commerces.

Les menuiseries sont en bois et s'inspirent des modèles traditionnels pour l'épaisseur des bois, la dimension des carreaux et le positionnement en tableau, sauf dans le cas de verrières (voir ci-dessous).

Les verrières doivent être intégrées à l'architecture, présenter un rythme vertical et être réalisée en profils les plus minces possibles de bois ou métal et en verre.

Les volets sont battants sans écharpe, en bois, pleins ou persiennés.

Bâtiment à caractère contemporain

En respectant les principes généraux édictés ci-dessus, les bâtiments ou extensions nouveaux peuvent revêtir un caractère contemporain.

Des dessins de menuiseries contemporains et des matériaux autres que le bois sont admis, sous réserve d'être peints ou teintés dans la masse.

Ensemble des constructions :

- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. (voir nuancier en annexe)
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

B-2-1-3 – Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes.

- soit d'un grillage doublé d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes.

. soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,80 mètres, réalisé en moellons de calcaire ou de meulière jointoyés à la chaux, présentant l'aspect des murs traditionnels existants, dans sa mise en œuvre et le traitement des éléments de finition : soubassement et plates-bandes enduits fin, couronnement de tuiles plates à deux pentes ou couronnement arrondi, piles de portails, encadrement de portes piétonnes...

. soit d'un mur bahut traité comme ci-dessus, surmonté d'une grille, d'une hauteur minimale de 1,80 mètres, dans les proportions d'environ 1/3 de plein pour 2/3 de vide (sauf contrainte due au relief ou accord avec la clôture de la parcelle voisine).

Les piles des portails doivent être traitées dans les mêmes matériaux et les mêmes types de finition que le mur, avec un couronnement de pierre de taille ou de briques.

La réalisation de piles entièrement en pierre de taille appareillée de façon traditionnelle est également envisageable.

Tous les matériaux de substitution ou les modèles industrialisés sont interdits.

Na - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Bâtiments traditionnels majeurs

Ils doivent être conservés, entretenus et restaurés.

La structure et la volumétrie originelles de la construction sont conservées. La surélévation est interdite.

L'extension horizontale d'un bâtiment traditionnel majeur est interdite sur la façade principale. L'extension est possible sur la façade arrière ou une façade latérale. Dans tous les cas, la volumétrie de l'extension doit préserver la lecture du bâtiment d'origine.

Les lucarnes existantes traditionnelles sont maintenues et restaurées.

Les lucarnes nouvelles ne sont autorisées que si elles correspondent à la restitution d'une lucarne disparue. Elles sont reconstituées à l'identique.

Les châssis de toits ne sont autorisés, et en nombre très limité, que si aucune autre solution d'éclairage ne peut être mise en œuvre. Leurs dimensions sont au maximum de 0,55 (largeur) x 0,80 (hauteur) mètre. Ce sont des châssis métalliques traditionnels avec meneau central.

Les percements nouveaux sont exceptionnellement autorisés sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'ordonnance architecturale de la façade. Ils doivent en respecter les proportions ainsi que les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau

droit...)

Bâtiments traditionnels d'accompagnement

Ils doivent être conservés, entretenus et restaurés.

Les surélévations des bâtiments traditionnels d'accompagnement sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou restituent l'esprit de son architecture d'origine.

Les extensions des bâtiments traditionnels d'accompagnement sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.

Lorsqu'un bâtiment a subi des transformations, des interventions visant à la restitution des dispositions d'origine ou à la modification partielle sont autorisées, si elles vont dans le sens du respect de l'harmonie de l'ensemble.

Des lucarnes nouvelles peuvent être autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'équilibre du volume.

Le type de lucarne est à déterminer en fonction de celui de la construction ou en référence aux bâtiments de même type possédant des lucarnes.

S'il existe une organisation de la façade en travées de percements réguliers, les lucarnes sont axées sur celles-ci.

Si l'organisation des percements est irrégulière, le nombre et l'implantation doivent être étudiés au cas par cas.

Le percement doit être nettement plus petit que les baies existantes sur la façade (0,80 m. de large maximum).

La couverture des lucarnes est de même inclinaison que celle du comble et traitée avec le même matériau. Les joues sont enduites ou en ardoise dans le cas où la couverture est traitée avec ce matériau.

Les percements nouveaux sont autorisés s'ils respectent la taille, les proportions et le rythme des percements existants, ainsi que les principes et les dessins de leur modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...) et de leur mise en œuvre.

Murs de clôture à protéger

- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

Les grilles, portails doivent être conservés et restaurés. Les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits, seul un accès piéton supplémentaire est autorisé à condition qu'un linteau soit conservé.

Na - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Na - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

Les plantations seront choisies parmi les espèces locales.

La plantation d'espèces invasives et banalisantes est interdite (voir en annexe).

Les arbres non répertoriés :

Tout abatage d'un arbre dont la hauteur est supérieure à 10 mètres et le diamètre à 25 centimètres doit être compensé par la plantation d'au moins un nouveau sujet.

Les arbres abattus doivent être remplacés par des sujets dont le tronc mesure à la plantation au moins 1.60 mètres de haut et 18/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Na - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

Les alignements d'arbres existants identifiés comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et repérés au document graphique doivent être conservés et entretenus. Pour la suppression d'un ou plusieurs sujets, un diagnostic phyto-sanitaire doit être réalisé.

Le remplacement doit s'effectuer par tronçons homogènes. En cas de remplacement total, les principes d'aménagement assurant la qualité de l'espace doivent être respectés.

Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Les espaces boisés protégés ou à dominante végétale d'intérêt répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151.19 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique sont inconstructibles sauf pour :

- les extensions limitées à 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date du 1^{er} janvier 2000, non renouvelable.
- les annexes dont la hauteur est limitée à 3 mètres et l'emprise au sol totale est limitée à 20m²,
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m dans la limite de 20 m² inclus dans la superficie de l'élément de paysage,

et sous condition de maintien du caractère arboré ou végétal de l'élément de paysage.

Les boisements des jardins d'intérêt paysager : jardins, parcs répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151.19 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique peuvent accueillir :

- Les extensions des constructions existantes à la date du 1^{er} janvier 2000,
- Les annexes,
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m,

à condition que par leur emprise au sol, leur superficie, leur implantation la qualité paysagère ou écologique de ces espaces ne puisse être compromise.

Les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable.

Na – B-3-3 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Na - B-4/ STATIONNEMENT

Na - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.

Na - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

Na - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

Na - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Na - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est interdit.

Na - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Na - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (par exemple les eaux de piscine), dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent ces ouvrages ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Na - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées

et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Na - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique seront exigées dans les cas suivants :
 - Les opérations de construction et d'aménagement,
 - Les constructions destinées à l'habitation,
 - le commerce et les activités de service,
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés),
 - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ne

Extrait du rapport de présentation :

- **La zone Ne** (équipement) destinée aux équipements techniques de télécommunications des deux sites implantés sur le plateau de Saint Assise.
Elle est concernée par le SPR.

Ne - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A l'intérieur de la délimitation du Site patrimonial Remarquable (SPR), les règles écrites et graphiques du SPR s'imposent en complément aux règles du PLU.

Ne - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Ne - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ne - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

Ne - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés à l'exploitation des centres de télécommunications.

Ne - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

Ne - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

Ne - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Ne - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'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, c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

Ne - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ne - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

Les plantations seront choisies parmi les espèces locales.

La plantation d'espèces invasives et banalisantes est interdite (voir en annexe).

Le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable) contient également des règles concernant les espaces libres végétalisés.

Ne - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

Le patrimoine végétal et naturel est réglementé dans le SPR.

Ne - B-3-3 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tout les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Ne - B-4/ STATIONNEMENT

Ne - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.

Ne - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

Ne - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ne - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ne - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est interdit.

Ne - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ne - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (par exemple les eaux de piscine), dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent ces ouvrages ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Ne - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
 - Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
- Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Ne - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique seront exigées dans les cas suivants :

- Les opérations de construction et d'aménagement,
-
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
-

- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nh

Extrait du rapport de présentation :

- **La zone Nh** qui couvre des constructions existantes qui doivent pouvoir évoluer dans les volumes bâtis existants.

Elle est concernée par le site classé.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) N°1 concerne la zone Nh.

Nh - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Nh - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Nh - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- Les équipements d'intérêt collectif et services,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Nh - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

Nh - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

L'aménagement des constructions existantes dans le volume bâti existant à la date du 1^{er} janvier 2000, pour l'habitation.

Nh - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

Nh - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

Nh - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Nh - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nh - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'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, c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Les règles suivantes s'appliquent :

B-2-1-1 – Toitures

Les toitures seront recouvertes par de la tuile mécanique en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Les châssis de toit seront à dominante verticale, de dimension maximale 0.80x1 mètre et devront être de type à "encastrer" sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront alignés et devront composer avec les baies ou les trumeaux situés à l'aplomb.

Leur nombre ne pourra excéder 2 par versant de couverture. Ils seront posés sur les versants non visibles depuis l'espace public.

B-2-1-2 – Parements extérieurs, façades

Les dispositions d'origine, enduit plâtre ou plâtre et chaux, finition "à pierre vue", "à joints beurrés" ou rocaillage, doivent être conservées ou restituées. L'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Dans tous les cas, on doit s'attacher à assurer la compatibilité entre le matériau de façade et le matériau employé pour le ravalement.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie).

Les modifications ou ajouts de percements doivent s'intégrer harmonieusement à la composition de la façade.

Les menuiseries sont en bois et s'inspirent des modèles traditionnels pour l'épaisseur des bois, la dimension des carreaux et le positionnement en tableau, sauf dans le cas de verrières (voir ci-dessous).

Les volets sont battants sans écharpe, en bois, pleins ou persiennés ou métalliques pliant en tableau selon les dispositions d'origine.

- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. (voir nuancier en annexe)
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

B-2-1-4 – Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement.

Nh - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Bâtiments traditionnels majeurs

Ils doivent être conservés, entretenus et restaurés.

La structure et la volumétrie originelles de la construction sont conservées. La surélévation est interdite.

L'extension horizontale d'un bâtiment traditionnel majeur est interdite sur la façade principale. L'extension est possible sur la façade arrière ou une façade latérale. Dans tous les cas, la volumétrie de l'extension doit préserver la lecture du bâtiment d'origine.

Les lucarnes existantes traditionnelles sont maintenues et restaurées.

Les lucarnes nouvelles ne sont autorisées que si elles correspondent à la restitution d'une lucarne disparue. Elles sont reconstituées à l'identique.

Les châssis de toits ne sont autorisés, et en nombre très limité, que si aucune autre solution d'éclairage ne peut être mise en œuvre. Leurs dimensions sont au maximum de 0,55 (largeur) x 0,80 (hauteur) mètre. Ce sont des châssis métalliques traditionnels avec meneau central.

Les percements nouveaux sont exceptionnellement autorisés sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'ordonnance architecturale de la façade. Ils doivent en respecter les proportions ainsi que les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau droit...)

Nh - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Nh - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

Les plantations seront choisies parmi les espèces locales.

La plantation d'espèces invasives et banalisantes est interdite (voir en annexe).

Sauf opération d'aménagement, il est interdit de créer une voie ouverte à la circulation sur l'emprise privée, sauf à utiliser des matériaux perméables type « terre-pierre ».

Nh – B-3-2 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Nh - B-4/ STATIONNEMENT

Nh - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.

Nh - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

B-4-2-2 - Les places de stationnement sur l'espace public ou privé pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles R111-14-2 et R111-14-3, et suivants du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Les aires de stationnement, doivent être alimentées en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les cas suivants :
 - Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements,
 - Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire,
 - Dans les bâtiments neufs destinés à un service public.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 6 mètres sur la largeur de 2,5 mètres.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'article R111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation est applicable.

Habitat collectif :

- A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Le stationnement des véhicules automobiles

Les articles R.111-18, R.111-18-1, R.111-18-5, R.111-18-6, R.111-18-9 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux normes d'accessibilité des personnes handicapées sont applicables. Construction à destination d'habitat

Il sera créé une place de stationnement par logement, couverte ou non couverte.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. Sinon, il sera créé une place de stationnement par nouveau logement créé.

Nh - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

Nh - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Nh - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est interdit.

Nh - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Nh - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (par exemple les eaux de piscine), dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent ces ouvrages ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Nh - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Nh - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique seront exigées dans les cas suivants :
 - Les opérations de construction et d'aménagement,
 - Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NL1

Extrait du rapport de présentation :

- **La zone NL1** correspond :
à une partie de l'ancien domaine de Croix Fontaine située au nord du territoire communal en limite avec Nandy, utilisée pour l'organisation de réceptions.

NL1 - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

NL1 - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

NL1 - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- L'artisanat et le commerce de détail,
- Le commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Le cinéma,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

NL1 - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

NL1 - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- L'extension des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration à conditions :
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,
 - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, sonores, visuelles et olfactives, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

NL1 - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

NL1 - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

NL1 - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

NL1 - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol

- L'emprise au sol des extensions des constructions existantes destinées à l'hébergement hôtelier est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol préexistante à la date du 1^{er} janvier 2000, non renouvelable.

NL1 - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend. Une hauteur moindre est acceptée pour des raisons techniques et d'aspect architectural.

NL1 – B-1-3 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :
 - 5 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle.

NL1 - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NL1 - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'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, c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Les règles suivantes s'appliquent :

B-2-1-1 – Toitures

Constructions existantes :

Le zinc et/ou l'ardoise sont admis en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Extensions des constructions existantes :

Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

B-2-1-2 – Parements extérieurs, façades**Constructions existantes :**

Les dispositions d'origine, enduit plâtre ou plâtre et chaux, finition "à pierre vue", "à joints beurrés" ou rocaillage, doivent être conservées ou restituées. L'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Dans tous les cas, on doit s'attacher à assurer la compatibilité entre le matériau de façade et le matériau employé pour le ravalement.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie).

Les modifications ou ajouts de percements doivent s'intégrer harmonieusement à la composition de la façade.

Les menuiseries sont en bois et s'inspirent des modèles traditionnels pour l'épaisseur des bois, la dimension des carreaux et le positionnement en tableau.

Extensions des constructions existantes :Bâtiment à caractère traditionnel

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), l'extension doit faire référence à la typologie architecturale du bâtiment traditionnel qu'elle étend.

Les ouvertures seront à forte dominante verticale (1x1,3 minimum).

Les menuiseries sont en bois et s'inspirent des modèles traditionnels pour l'épaisseur des bois, la dimension des carreaux et le positionnement en tableau, sauf dans le cas de verrières (voir ci-dessous).

Les verrières doivent être intégrées à l'architecture, présenter un rythme vertical et être réalisées en profils les plus minces possibles de bois ou métal et en verre.

Bâtiment à caractère contemporain

En respectant les principes généraux édictés ci-dessus, les extensions peuvent revêtir un caractère contemporain.

Des dessins de menuiseries contemporains et des matériaux autres que le bois sont admis, sous réserve d'être peints ou teintés dans la masse.

Ensemble des constructions :

- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. (voir nuancier en annexe)
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

NL1 - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Bâtiments traditionnels majeurs

Ils doivent être conservés, entretenus et restaurés.

La structure et la volumétrie originelles de la construction sont conservées. La surélévation est interdite.

L'extension horizontale d'un bâtiment traditionnel majeur est interdite sur la façade principale. L'extension est possible sur la façade arrière ou une façade latérale. Dans tous les cas, la volumétrie de l'extension doit préserver la lecture du bâtiment d'origine.

Les lucarnes existantes traditionnelles sont maintenues et restaurées.

Les lucarnes nouvelles ne sont autorisées que si elles correspondent à la restitution d'une lucarne disparue. Elles sont reconstituées à l'identique.

Les châssis de toits ne sont autorisés, et en nombre très limité, que si aucune autre solution d'éclairage ne peut être mise en œuvre. Leurs dimensions sont au maximum de 0,55 (largeur) x 0,80 (hauteur) mètre. Ce sont des châssis métalliques traditionnels avec meneau central.

Les percements nouveaux sont exceptionnellement autorisés sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'ordonnance architecturale de la façade. Ils doivent en respecter les proportions ainsi que les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau droit...)

NL1 - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

NL1 – B-3-1 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 80% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

NL1 - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace vert planté.

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

Les plantations seront choisies parmi les espèces locales.

La plantation d'espèces invasives et banalisantes est interdite (voir en annexe).

Sauf opération d'aménagement, il est interdit de créer une voie ouverte à la circulation sur l'emprise privée, sauf à utiliser des matériaux perméables type « terre-pierre ».

Les arbres non répertoriés :

Tout abatage d'un arbre dont la hauteur est supérieure à 10 mètres et le diamètre à 25 centimètres doit être compensé par la plantation d'au moins un nouveau sujet.

Les arbres abattus doivent être remplacés par des sujets dont le tronc mesure à la plantation au moins 1.60 mètres de haut et 18/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

NL1 – B-3-2 – Eléments de paysage à protéger

Les alignements d'arbres existants identifiés comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et repérés au document graphique doivent être conservés et entretenus. Pour la suppression d'un ou plusieurs sujets, un diagnostic phyto-sanitaire doit être réalisé. Le remplacement doit s'effectuer par tronçons homogènes. En cas de remplacement total, les principes d'aménagement assurant la qualité de l'espace doivent être respectés.

NL1 – B-3-3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

NL1 – B-3-4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

NL1 - B-4/ STATIONNEMENT

NL1 - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

NL1 - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 50% de leur superficie (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

B-4-2-2 - Les places de stationnement sur l'espace public ou privé pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles R111-14-3, et suivants du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Les aires de stationnement, doivent être alimentées en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les cas suivants :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal tertiaire,

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,

- dégagement 1.80m.

• Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres sur la largeur de 2,5 mètres.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'article R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation est applicable.

Activités, :

- A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Le stationnement des véhicules automobiles

Les articles R.111-19-1, R.111-19-2 et R.111-19-7 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux normes d'accessibilité des personnes handicapées sont applicables.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

NL1 - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

NL1 - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

NL1 - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est interdit.

NL1 - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères intégré à l'environnement et adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.
- En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

NL1 - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

NL1 - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (par exemple les eaux de piscine), dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent ces ouvrages ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

NL1 - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

NL1 - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique seront exigées dans les cas suivants :
 - Les opérations de construction et d'aménagement,
 -
 - le commerce et les activités de service,
 -
 -

- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NL2

Extrait du rapport de présentation :

- **La zone NL2** correspond à une construction et des terrains de sports et de loisirs.
Elle est couverte par le secteur 3 du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR).

NL2 - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A l'intérieur de la délimitation du Site patrimonial Remarquable (SPR), les règles écrites et graphiques du SPR s'imposent en complément aux règles du PLU.

NL2 - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

NL2 - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Les équipements d'intérêt collectif et services,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

NL2 - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

NL2 - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Sans objet.

NL2 - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- Les aménagements au sol à des fins de sports et de loisirs.

NL2 - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

NL2 - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

NL2 - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NL2 - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'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, c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

L'implantation, la rénovation, l'extension et la construction de tout bâtiment ainsi que l'aménagement des abords, sont réglementés par le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable).

NL2 - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

NL2 – B-3-1 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 80% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

NL2 - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace vert planté.

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

Les plantations seront choisies parmi les espèces locales.

La plantation d'espèces invasives et banalisantes est interdite (voir en annexe).

Le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable) contient également des règles concernant les espaces libres végétalisés.

NL2 - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Le patrimoine végétal et naturel est réglementé dans le SPR.

NL2 – B-3-4 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

NL2 – B-3-5 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

NL2 - B-4/ STATIONNEMENT

NL2 - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.

NL2 - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 50% de leur superficie (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

NL2 - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

NL2 - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

NL2 - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est interdit.

NL2 - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

NL2 - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (par exemple les eaux de piscine), dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent ces ouvrages ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

NL2 - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Np

Extrait du rapport de présentation :

- **La zone Np** qui correspond à un site dans le village destiné à de l'habitation.
Elle est concernée par le site classé.
L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) N°2 concerne la zone Np.

Np - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Np - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A l'intérieur de la délimitation du Plan de Prévention des risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine, les règles du PPRI s'imposent aux règles du PLU.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Np - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- Les équipements d'intérêt collectif et services,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Np - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

Np - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Sans objet.

Np - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

Np - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

Np - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Np - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone Np égal à 20%.

N - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

Np – B-1-3 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :
 - 5 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle.

Np - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Np - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'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, c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Les règles suivantes s'appliquent :

B-2-1-1 – Toitures

Constructions nouvelles :

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de terre cuite vieilles petit moule (65 à 85/ m²) brun rouge nuancé, sans débordement en pignon et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crête et embarrure et les rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat.

Le zinc et/ou l'ardoise, le cuivre sont autorisés sur les constructions nouvelles.

Les toitures terrasses seront végétalisées.

L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarne à capucine ou à fronton, soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (châssis de toit).

Les châssis de toit seront à dominante verticale, de dimension maximale 0.80x1 mètre et devront être de type à "encastrer" sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront alignés et devront composer avec les baies ou les trumeaux situés à l'aplomb.

Leur nombre ne pourra excéder 2 par versant de couverture. Ils seront posés sur les versants non visibles depuis l'espace public.

B-2-1-2 – Parements extérieurs, façades

Constructions nouvelles :

Bâtiment à caractère traditionnel

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes

d'angle...), la construction nouvelle ou l'extension doit faire référence à la typologie architecturale des bâtiments traditionnels d'accompagnement de Seine-Port, repérés sur le plan.
Les ouvertures seront à forte dominante verticale (1x1,3 minimum) à l'exception des vitrines des commerces.

Les menuiseries sont en bois et s'inspirent des modèles traditionnels pour l'épaisseur des bois, la dimension des carreaux et le positionnement en tableau, sauf dans le cas de verrières (voir ci-dessous).

Les verrières doivent être intégrées à l'architecture, présenter un rythme vertical et être réalisées en profils les plus minces possibles de bois ou métal et en verre.

Les volets sont battants sans écharpe, en bois, pleins ou persiennés.

Bâtiment à caractère contemporain

En respectant les principes généraux édictés ci-dessus, les bâtiments ou extensions nouveaux peuvent revêtir un caractère contemporain.

Des dessins de menuiseries contemporains et des matériaux autres que le bois sont admis, sous réserve d'être peints ou teintés dans la masse.

- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. (voir nuancier en annexe)
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

B-2-1-4 – Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement.

Les clôtures seront constituées :

. d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,80 mètres, réalisé en moellons de calcaire ou de meulière jointoyés à la chaux, présentant l'aspect des murs traditionnels existants, dans sa mise en œuvre et le traitement des éléments de finition : soubassement et plates-bandes enduits fin, couronnement de tuiles plates à deux pentes ou couronnement arrondi, piles de portails, encadrement de portes piétonnes...

Les piles des portails doivent être traitées dans les mêmes matériaux et les mêmes types de finition que le mur, avec un couronnement de pierre de taille ou de briques.

La réalisation de piles entièrement en pierre de taille appareillée de façon traditionnelle est également envisageable.

Tous les matériaux de substitution ou les modèles industrialisés sont interdits.

Np - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Murs de clôture à protéger

- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

Les grilles, portails doivent être conservés et restaurés. Les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits, seul un accès piéton supplémentaire est autorisé à condition qu'un linteau soit conservé.

Np - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Np – B-3-1 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

Np – B-3-2 – Eléments de paysage à protéger

Les alignements d'arbres existants identifiés comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et repérés au document graphique doivent être conservés et entretenus. Pour la suppression d'un ou plusieurs sujets, un diagnostic phyto-sanitaire doit être réalisé.

Le remplacement doit s'effectuer par tronçons homogènes. En cas de remplacement total, les principes d'aménagement assurant la qualité de l'espace doivent être respectés.

Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Np - B-3-3 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace vert planté.

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

Les plantations seront choisies parmi les espèces locales.

La plantation d'espèces invasives et banalisantes est interdite (voir en annexe).

Sauf opération d'aménagement, il est interdit de créer une voie ouverte à la circulation sur l'emprise privée, sauf à utiliser des matériaux perméables type « terre-pierre ».

Np – B-3-5 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

Np – B-3-6 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tout les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Np - B-4/ STATIONNEMENT

Np - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.

- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

Np - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

- B-4-2-2 - Les places de stationnement sur l'espace public ou privé pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

L'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation est applicable.

- Les aires de stationnement, doivent être alimentées en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les cas suivants :
 - Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements,

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 6 mètres sur la largeur de 2,5 mètres.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'article R111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation est applicable.

Habitat collectif :

- A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Le stationnement des véhicules automobiles

Les articles R.111-18, R.111-18-1, R.111-18-5, R.111-18-6, R.111-18-9 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux normes d'accessibilité des personnes handicapées sont applicables.

Construction à destination d'habitat

Il sera créé une place de stationnement par logement, couverte ou non couverte.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. Sinon, il sera créé une place de stationnement par nouveau logement créé.

Np - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

Np - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Np - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est interdit.

Np - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères intégré à l'environnement et adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.
- En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

Np - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Np - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (par exemple les eaux de piscine), dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent ces ouvrages ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Np - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Np - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique seront exigées dans les cas suivants :

- Les opérations de construction et d'aménagement,
- Les constructions destinées à l'habitation,

- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nv

Extrait du rapport de présentation :

- **La zone Nv** qui couvre un secteur abritant la base nautique
Elle est concernée par le site classé.

Nv - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Nv - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A l'intérieur de la délimitation du Plan de Prévention des risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine, les règles du PPRI s'imposent aux règles du PLU.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Nv - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- L'artisanat et le commerce de détail,
- Le commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Le cinéma,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Nv - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

Nv - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés à la base nautique.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration à conditions :
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,
 - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, sonores, visuelles et olfactives, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

Nv - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

Les aménagements au sol à des fins de sports et de loisirs.

Nv - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

Nv - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nv - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone Np égal à 8%.

Nv - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres.

Nv - B-1-3 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :
 - 5 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle.

Nv - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nv - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'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, c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Les règles suivantes s'appliquent :

B-2-1-1 – Toitures

Constructions existantes :

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de terre cuite vieilles petit moule (65 à 85/ m²) brun rouge nuancé, sans débordement en pignon et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crête et embarrure et les rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat.

La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Le zinc et/ou l'ardoise sont admis en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Extensions des constructions existantes :

Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

Constructions nouvelles :

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de terre cuite vieilles petit moule (65 à 85/ m²) brun rouge nuancé, sans débordement en pignon et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faîtages seront réalisés à crête et embarure et les rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat.

Le zinc et/ou l'ardoise, le cuivre sont autorisés sur les constructions nouvelles.

Les toitures terrasses seront végétalisées.

Ensemble des constructions :

L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarne à capucine ou à fronton, soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (châssis de toit).

Les châssis de toit seront à dominante verticale, de dimension maximale 0.80x1 mètre et devront être de type à "encastrer" sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront alignés et devront composer avec les baies ou les trumeaux situés à l'aplomb.

Leur nombre ne pourra excéder 2 par versant de couverture. Ils seront posés sur les versants non visibles depuis l'espace public.

B-2-1-2 – Parements extérieurs, façades**Constructions existantes :**

Les dispositions d'origine, enduit plâtre ou plâtre et chaux, finition "à pierre vue", "à joints beurrés" ou rocaillage, doivent être conservées ou restituées. L'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Dans tous les cas, on doit s'attacher à assurer la compatibilité entre le matériau de façade et le matériau employé pour le ravalement.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie).

Les modifications ou ajouts de percements doivent s'intégrer harmonieusement à la composition de la façade.

Les menuiseries sont en bois et s'inspirent des modèles traditionnels pour l'épaisseur des bois, la dimension des carreaux et le positionnement en tableau, sauf dans le cas de verrières (voir ci-dessous).

Les volets sont battants sans écharpe, en bois, pleins ou persiennés.

Constructions nouvelles et extensions des constructions existantes :**Bâtiment à caractère traditionnel**

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), la construction nouvelle ou l'extension doit faire référence à la typologie architecturale des bâtiments traditionnels d'accompagnement de Seine-Port, repérés sur le plan.

Les ouvertures seront à forte dominante verticale (1x1,3 minimum)n à l'exception des vitrines des commerces.

Les menuiseries sont en bois et s'inspirent des modèles traditionnels pour l'épaisseur des bois, la dimension des carreaux et le positionnement en tableau, sauf dans le cas de verrières (voir ci-dessous).

Les verrières doivent être intégrées à l'architecture, présenter un rythme vertical et être réalisée en profils les plus minces possibles de bois ou métal et en verre.

Les volets sont battants sans écharpe, en bois, pleins ou persiennés.

Bâtiment à caractère contemporain

En respectant les principes généraux édictés ci-dessus, les bâtiments ou extensions nouveaux peuvent revêtir un caractère contemporain.

Des dessins de menuiseries contemporains et des matériaux autres que le bois sont admis, sous réserve d'être peints ou teintés dans la masse.

Ensemble des constructions :

- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. (voir nuancier en annexe)
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

B-2-1-4 – Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes.
- soit d'un grillage doublé d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes.

Murs de clôture à protéger

- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Les grilles, portails doivent être conservés et restaurés. Les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits, seul un accès piéton supplémentaire est autorisé à condition qu'un linteau soit conservé.

Nv - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Nv – B-3-1 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 80% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

Nv - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies seront composées d'essences locales et variées.
Les plantations seront choisies parmi les espèces locales.
La plantation d'espèces invasives et banalisantes est interdite (voir en annexe).

Sauf opération d'aménagement, il est interdit de créer une voie ouverte à la circulation sur l'emprise privée, sauf à utiliser des matériaux perméables type « terre-pierre ».

Nv - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Les boisements des jardins d'intérêt paysager répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151.19 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique peuvent accueillir :

- Les extensions des constructions existantes à la date du 1^{er} janvier 2000,
- Les annexes,
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m,

et à condition :

- que par leur emprise au sol, leur superficie, leur implantation la qualité paysagère ou écologique de ces espaces ne puisse être compromise,
- que les constructions autorisées soient implantées entre les arbres conservés à une distance minimum de 5 mètres.

Les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable.

Nv – B-3-4 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

Nv – B-3-5 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Nv - B-4/ STATIONNEMENT

Nv - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

Nv - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

B-4-2-2 - Les places de stationnement sur l'espace public ou privé pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles R111-14-2 et R111-14-3, et suivants du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Les aires de stationnement, doivent être alimentées en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les cas suivants :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal tertiaire,
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 6 mètres sur la largeur de 2,5 mètres.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Les articles R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Activités, et équipements publics :

- A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Le stationnement des véhicules automobiles

Les articles R.111-18, R.111-18-1, R.111-18-5, R.111-18-6, R.111-18-9, R.111-19-1, R.111-19-2 et R.111-19-7 de Code de la construction et de l'habitation relatifs aux normes d'accessibilité des personnes handicapées sont applicables.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics:

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non d'aires publiques de stationnement à proximité...).

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination pour la restauration

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination de restauration

A partir de 100 m2 de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

Nv - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

Nv - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

Nv - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Nv - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est interdit.

Nv - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères intégré à l'environnement et adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.
- En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

Nv - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Nv - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (par exemple les eaux de piscine), dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent ces ouvrages ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Nv - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Nv - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique seront exigées dans les cas suivants :

- Les opérations de construction et d'aménagement,
- le commerce et les activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,

- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nzh

Extrait du rapport de présentation :

- **La zone Nzh** qui couvre les zones humides à enjeux identifiées dans le porter à connaissance à Seine-et-Marne environnement
Elle est concernée par le site classé.

Nzh - A/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Nzh - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.

A l'intérieur de la délimitation du Plan de Prévention des risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine, les règles du PPRI s'imposent aux règles du PLU.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Nzh - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation à l'exception des constructions autorisées à l'article N A-1-3,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article N A-1-3,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Nzh - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.
 - Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
 - Toute occupation du sol autre que naturelle.
 - Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
 - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements, exhaussements,
 - La création de plans d'eau artificiels,
 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
 - Le défrichement des landes,
 - L'imperméabilisation des sols,
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Nzh - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- L'aménagement des constructions existantes dans le volume bâti existant à la date du 1^{er} janvier 2000, pour l'habitation.
- Les travaux de maintenance et de modification des équipements d'intérêt collectif et services publics pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 - Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Nzh - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Seules les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux humides, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Nzh - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

Nzh - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Nzh - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nzh - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'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, c'est à dire sur les monuments historiques, ainsi que les bâtiments traditionnels majeurs et d'accompagnement répertoriés dans le SPR et dans le PLU.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Les règles suivantes s'appliquent :

B-2-1-1 – Toitures

Constructions existantes :

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de terre cuite vieilles petit moule (65 à 85/ m²) brun rouge nuancé, sans débordement en pignon et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crête et embarrure et les rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat.

La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Le zinc et/ou l'ardoise sont admis en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarne à capucine ou à fronton, soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (châssis de toit).

Les châssis de toit seront à dominante verticale, de dimension maximale 0.80x1 mètre et devront être de type à "encastrer" sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront alignés et devront composer avec les baies ou les trumeaux situés à l'aplomb.

Leur nombre ne pourra excéder 2 par versant de couverture. Ils seront posés sur les versants non visibles depuis l'espace public.

B-2-1-2 – Parements extérieurs, façades

Constructions existantes :

Les dispositions d'origine, enduit plâtre ou plâtre et chaux, finition "à pierre vue", "à joints beurrés" ou rocaillage, doivent être conservées ou restituées. L'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Dans tous les cas, on doit s'attacher à assurer la compatibilité entre le matériau de façade et le matériau employé pour le ravalement.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie).

Les modifications ou ajouts de percements doivent s'intégrer harmonieusement à la composition de la façade.

Les menuiseries sont en bois et s'inspirent des modèles traditionnels pour l'épaisseur des bois, la dimension des carreaux et le positionnement en tableau, sauf dans le cas de verrières (voir ci-dessous).

Les volets sont battants sans écharpe, en bois, pleins ou persiennés.

- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. (voir nuancier en annexe)
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

B-2-1-4 – Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement.

Nzh - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Bâtiments traditionnels d'accompagnement

Ils doivent être conservés, entretenus et restaurés.

Les surélévations des bâtiments traditionnels d'accompagnement sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou restituent l'esprit de son architecture d'origine.

Les extensions des bâtiments traditionnels d'accompagnement sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.

Lorsqu'un bâtiment a subi des transformations, des interventions visant à la restitution des dispositions d'origine ou à la modification partielle sont autorisées, si elles vont dans le sens du respect de l'harmonie de l'ensemble.

Des lucarnes nouvelles peuvent être autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'équilibre du volume. Le type de lucarne est à déterminer en fonction de celui de la construction ou en référence aux bâtiments de même type possédant des lucarnes.

S'il existe une organisation de la façade en travées de percements réguliers, les lucarnes sont axées sur celles-ci.

Si l'organisation des percements est irrégulière, le nombre et l'implantation doivent être étudiés au cas par cas.

Le percement doit être nettement plus petit que les baies existantes sur la façade (0,80 m. de large maximum).

La couverture des lucarnes est de même inclinaison que celle du comble et traitée avec le même matériau. Les joues sont enduites ou en ardoise dans le cas où la couverture est traitée avec ce matériau.

Les percements nouveaux sont autorisés s'ils respectent la taille, les proportions et le rythme des percements existants, ainsi que les principes et les dessins de leur modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...) et de leur mise en œuvre.

Murs de clôture à protéger

- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Les grilles, portails doivent être conservés et restaurés. Les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits, seul un accès piéton supplémentaire est autorisé à condition qu'un linteau soit conservé.

Nzh - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Nzh - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (citées en annexe) est interdite.
- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
- Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
- Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe dans les nouvelles plantations.
- Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

Nzh – B-3-2 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Nzh – B-3-3 Eléments de paysage à protéger

- Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau

écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Nzh - B-4/ STATIONNEMENT

Nzh - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, soit à l'intérieur des parcelles privées recevant ces constructions et installations.

Nzh - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

Nzh - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Nzh - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est interdit.

Nzh - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Nzh - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (par exemple les eaux de piscine), dans les réseaux d'eaux usées publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent ces ouvrages ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie et télécommunication

- Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Nzh - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, et destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

TITRE V– ANNEXES

LEXIQUE

1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à 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.

6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

(source : *lexique national d'urbanisme - décret du 28 décembre 2015*)

Définitions propres à Seine-Port

Accès :

L'accès correspond à la limite entre :

-d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;

- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Arbre de haute tige :

Arbre à tronc unique dont la ramure commence à environ 1.80 m du sol à l'âge adulte.

Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Installations classées pour la protection de l'environnement :

Les installations classées sont au sens de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité,...soit pour la protection de l'environnement...

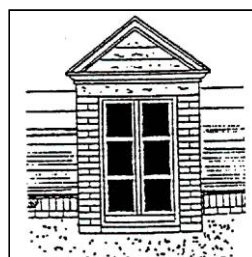
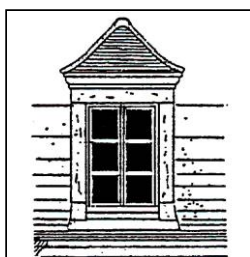
Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement établie par décret en Conseil d'Etat.

Lucarne :

Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant du jour et de l'air aux combles.

Une lucarne à deux versants est une lucarne dite à chevalet ou à fronton, elle se caractérise par un fronton triangulaire sur le devant et 2 pans de toiture.

La lucarne à 3 versants est dite à la capucine, elle se caractérise par un toit à 3 pentes avec une croupe sur le devant.



Lucarne à 3 versants

Lucarne à 2 versants

Muret :

Petit mur en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre.

Pleine terre :

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants ou non à des constructions en élévation, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

Retournement :

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « tourner », l'aménagement exigé sera un sens giratoire.

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « se retourner » l'aménagement exigé sera une raquette de retournement.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

ARTICLES DE DIVERS CODES

Les articles ci-après sont cités pour information. La législation évoluant, ils peuvent avoir changés depuis la création de ce chapitre, et par conséquent il convient de se référer au code correspondant en vigueur.

Rappel du code de l'urbanisme

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles.

Les destinations de constructions possibles sont :

- L'exploitation agricole et forestière,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Exploitation agricole,
- . Exploitation forestière.

- L'habitation,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Le logement,
- . L'hébergement.

- Le commerce et les activités de service,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'artisanat et le commerce de détail,
- . La restauration,
- . Le commerce de gros,
- . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- . L'hébergement hôtelier et touristique.
- . Le cinéma ;

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- . Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- . Les salles d'art et de spectacles,
- . Les équipements sportifs,
- . Les autres équipements recevant du public ;

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

Ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'industrie,
- . L'entrepôt,
- . Le bureau.
- . Centre de congrès et d'exposition

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au [1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à [l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées 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.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » 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.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » 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 des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Seine-Port ne s'oppose pas à l'application de cet article.

Article L111-23

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

CONSTRUCTION IRRÉGULIÈRE ACHEVÉE DEPUIS PLUS DE DIX ANS

Article L421-9

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

LA SURFACE DE PLANCHER

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

L'EMPRISE AU SOL

Article R*420-1

L'emprise au sol au sens du présent livre 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.

LE STATIONNEMENT

Article L151-30

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au [I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

Article L151-31

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Article L151-32

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Article L151-33

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#), elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L151-34

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au [6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'[article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation](#).

Article L151-35

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Article L151-36

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article [L. 151-34](#), situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article L151-37

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article [L. 111-19](#) pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

LES ESPACES BOISES CLASSES

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

*. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration (Article *R421-23) et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.*

Article L113-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au [chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier](#). Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article L421-4

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de [l'article L. 113-1](#).

LES ELEMENTS DE PAYSAGE

. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

Article L151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

LES CLOTURES

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

Article *R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

LES DEMOLITIONS

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R*421-27

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R*421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles [L. 313-1 à L. 313-15](#) ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1 et L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R111-27

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.

Rappel du code de la construction et de l'habitation

Article R111-14-2

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Ce minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

— soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

— soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de la recharge normale.

Article R111-14-3

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur principal.

Tout ou partie de ces places doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de la recharge normale.

Article R111-14-4

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à [l'article R. 311-1](#) du code de la route.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement.

Article R111-14-5

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement.

Rappel du code civil**Article 675**

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs

Article 678

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés

Rappel du code rural et de la pêche maritime**Article L311-1**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux [articles L. 722-1](#) et [L. 722-20](#).