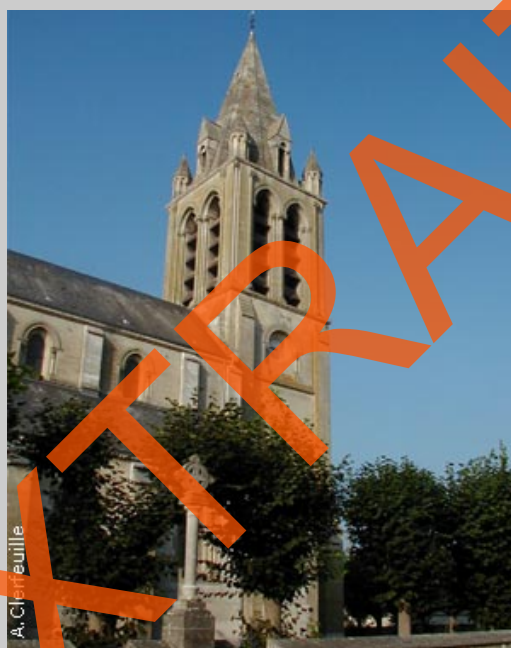


DÉPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE PORT-MORT

PLAN LOCAL D'URBANISME



PLU - ELABORATION :

Prescrit le : 29 juin 2011

Arrêté le : 15 octobre 2013

Enquête publique : du 22 septembre au 25 octobre 2014

Approuvé le : 28 mai 2015

CACHET DE LA MAIRIE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine dense à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux).

Cette zone regroupe les parties anciennes du territoire constituées de constructions anciennes souvent implantées à l'alignement de voie (pignon ou façade sur rue) et/ou en limites séparatives, et avec des jardins clos de murs.

Cette zone comprend :

- un secteur UAp à forte valeur patrimoniale de protection et de mise en valeur du site du château de Port-Mort;
- un secteur UAi inondable à la Roque ;
- des secteurs situés en zone de lit majeur de la Seine ;
- des secteurs situés en zone de remontée de nappe.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UA2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts, sauf ceux visées à l'article UA2.2.
- 1.6. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article UA2.2.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. Les aires de stationnement aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.
- 1.10. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux (y compris de démolition) et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.13. En secteur inondable UAi et de ruissellement des eaux pluviales, sont interdits :
 - les sous-sols ;
 - les constructions ou installations excepté celles autorisées en UA2.
- 1.14. En secteurs de lit majeur de la Seine et de remontée de nappe, les sous-sols sont déconseillés.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

- 2.2. Les constructions à vocation artisanale, commerciale de 200 m² maximum de surface de vente, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts si elles sont couvertes et fermées, à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux existante et autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités, et à la condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 100 m².
- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.
- 2.5. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante à égalité de surface de plancher. Dans ce cas, les articles 3 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.6. En secteur UAp, à la condition que les constructions soient compatibles avec le maintien du caractère architectural du secteur, seuls sont autorisés :
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées ou à la mise en œuvre de traitements paysagers ;
 - pour les constructions existantes : les adaptations, réfections, rénovations, reconstructions après sinistre, extensions, les constructions d'annexes et les changements de destination à vocation d'habitat ou s'ils sont liés à des activités de tourisme à vocation d'accueil, d'hébergement et d'animation (restaurants, hôtels, gîtes ruraux, salles de réception-animation-conférence-séminaires, ...).
- 2.7. En secteur inondable UAi, seuls sont autorisés :
- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - pour les constructions existantes :
 - les adaptations, réfections, rénovations, les changements de destination à vocation d'artisanat ;
 - reconstructions après sinistre sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus de la cote de crue connue ;
 - les constructions de garages, annexes et dépendances sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus de la cote de crue connue.
- 2.8. En secteurs de ruissellements des eaux pluviales, seuls sont autorisés :
- les ouvrages techniques, aménagements et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - pour les constructions existantes : les adaptations, réfections, rénovations, reconstructions après sinistre, ainsi que les extensions à la condition de ne pas se rapprocher de l'axe de ruissellement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à

- apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, pour les terrains en forme de drapeau, la largeur de l'accès ne peut être inférieure à 4 mètres.
- 3.5. Pour les terrains en forme de drapeau, les chemins d'accès ne pourront avoir une largeur minimale inférieure à 4 m pour un accès individuel et 6 m pour un accès collectif.
 - 3.6. Les sorties de garage en alignement de voie sont interdites. Elles doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
 - 3.7. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
 - 3.8. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
 - 3.9. Les voies de desserte collectives devront avoir une largeur minimale de 6 mètres.
 - 3.10. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie, exceptés pour les commerces.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. L'évacuation des eaux usées des activités autorisées (notamment commerces alimentaires) dans le réseau collectif ou non collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet) conformément au Code de la Santé publique.

Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires adaptés et proportionnés à l'opération et au terrain, permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales, sont à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexes). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Réseaux électriques et de télécommunication

- 4.7. Pour toute construction, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.
- 4.8. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le terrain d'assiette devra être suffisamment dimensionné pour permettre le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

Des implantations en retrait peuvent être autorisées, avec un minimum de 5 mètres de l'emprise publique lorsqu'un mur ou un muret est construit en alignement afin de prolonger l'alignement existant sur cette voie. Cette distance de 5 m de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait de 5 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition, soit qu'ils se mettent à l'alignement, soit qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives à la condition que la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 6 mètres,
- soit avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres, 2 mètres pour les annexes. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

7.2. En secteur Uap, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum 3 mètres. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (situées à l'alignement ou dans la marge de retrait), sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre, travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans prescriptions particulières

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface totale de la parcelle, 25% en secteur Uap.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2. La hauteur des constructions est limitée à :

- 6,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit 3 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1+C aménageable (voir en annexes),
- 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1.

10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

10.4. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, dépendances, remises ou assimilés) est fixée à 7 mètres au faitage.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles devront respecter le style traditionnel du village et prévoir une architecture s'incorporant harmonieusement dans l'ensemble de la zone en utilisant des matériaux d'aspect similaire à ceux des constructions existantes dans la zone.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.
- 11.4. Les garages en sous-sols sont déconseillés en raison de la nappe phréatique affleurant.
- 11.5. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 11.6. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.7. Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre en moyenne lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.8. Sont interdits :
 - les bardages ;
 - les couleurs vives et criardes ;
 - le blanc pur ;
 - les tons de couleur bleu, vert, beige.
- 11.9. Pour les enduits, les tons de couleurs sable, pierre, blanc, ocre, gris, rose sont seuls autorisés (voir annexes).
- 11.10. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante. Leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront, dans la mesure du possible, conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.11. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 45°. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15°.
- 11.12. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates petit moule (minimum 60 au m²), en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.
- 11.13. Pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ce autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux existants précédemment.
- 11.14. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits.
- 11.15. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.16. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur existant. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.17. Les toitures terrasses peuvent être autorisées :
 - Soit sur 100 % de la toiture si elle est végétalisée ;
 - Soit sur des extensions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol
- 11.18. Sont interdits :

- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
- l'emploi de tout matériau brillant.

11.19. Les châssis de toit devront être encastrés et restés non visibles depuis la voie publique.

11.20. Sur les toitures à pente, les panneaux solaires devront être encastrés. Ils devront être réalisés dans des matériaux non brillants, non réfléchissants.

11.21. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis (voir en annexes celles autorisées).

Les clôtures

11.22. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.23. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc..., identifiés comme éléments du paysage à protéger et à mettre en valeur, devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.

11.24. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, ...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton sur la voie publique.

11.25. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :

- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum. Ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et comporteront un éventuel chaperon en tuile, en brique ou en chaume.
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas. Ces murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex.
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois, doublés d'une haie ;
- Les lisses en bois ou en béton de 1,50 mètre de hauteur maximum ;
- les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).

11.26. Pour les clôtures sur limites séparatives, les types de clôture précédents sont autorisés et également les plaques préfabriquées en béton de moins de 0,60 m de hauteur hors sol.

Divers

11.27. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.2. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
- pour les constructions à vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- pour les constructions à usage de commerce :
 - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
- pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;

- salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- enseignement premier degré : 2 places par classe ;
- enseignement second degré : 3 places par classe ;
- établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.

- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 20% de la superficie de la propriété.
- 13.2. En secteur UAp, les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 40% de la superficie de la propriété. Ils devront être plantés et engazonnés.
- 13.3. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.4. Les haies vives sur limites seront constituées d'essences locales (voir en annexes)
- 13.5. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- 16.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

REGLEMENT

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux).

Cette zone regroupe les parties du territoire communal constituant les extensions assez récentes caractérisées par un bâti généralement en retrait des voies et des limites.

Cette zone comprend un secteur UBi inondable, des secteurs situés en zone de lit majeur de la Seine et en zone de remontée de nappe.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UB2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts, sauf ceux visées à l'article UB2.2.
- 1.6. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article UB2.2.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes, sauf ceux visées à l'article UB2.4.
- 1.9. Les aires de stationnement aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.
- 1.10. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux (y compris de démolition) et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.15. En secteur inondable, sont interdits :
 - les sous-sols ;
 - les constructions ou installations excepté celles autorisées en UB2.
- 1.16. En secteurs de lit majeur de la Seine et de remontée de nappe, les sous-sols sont déconseillés.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, aux travaux de réalisation du cimetière et de ses bâtiments annexes, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à vocation artisanale, commerciale de 200 m² maximum de surface de vente, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et

- réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts si elles sont couvertes et fermées, à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux existante et autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités, et à la condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 100 m².
- 2.4. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont couverts et fermés.
- 2.5. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.
- 2.6. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante à égalité de surface de plancher. Dans ce cas, les articles 3 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.7. En secteur inondable UBj, seuls sont autorisés les ouvrages techniques, aménagements et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations, ainsi que les annexes pour les constructions existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, pour les terrains en forme de drapeau, la largeur de l'accès ne peut être inférieure à 4 mètres.
- 3.5. Pour les terrains en forme de drapeau, les chemins d'accès ne pourront avoir une largeur minimale inférieure à 4 m pour un accès individuel et 6 m pour un accès collectif.
- 3.6. Les sorties de garage en alignement de voie sont interdites. Elles doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
- 3.7. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.8. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.
- 3.9. Les voies de desserte collectives devront avoir une largeur minimale de 6 mètres.
- 3.10. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie, exceptés pour les commerces.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. L'évacuation des eaux usées des activités autorisées (notamment commerces alimentaires) dans le réseau collectif ou non collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet) conformément au Code de la Santé publique.

Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires adaptés et proportionnés à l'opération et au terrain, permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales, sont à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexes). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Réseaux électriques et de télécommunication

- 4.7. **Pour toute construction, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.**
- 4.8. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

ARTICLE UB5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le terrain d'assiette devra être suffisamment dimensionné pour permettre le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées :
- soit à la limite d'emprise des voies ;
 - soit en retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 5 mètres. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur. Cette règle de retrait ne s'applique pas pour des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou liées à la voirie et réseaux divers.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (situées entre l'alignement et le recul de 5 mètres), sont autorisés, à condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (situées à moins de 30 mètres), sont autorisés, à condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble des EBC : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

- 7.3. Les constructions nouvelles peuvent être implantées
- soit en limites séparatives à la condition que la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 6 mètres,
 - soit avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres, 2 mètres pour les annexes. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur
- 7.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (situées entre la limite séparative et le recul de 3 mètres), sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans prescriptions particulières

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 30% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation ;
 - 50% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage autre que d'habitation.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- 6,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit 3 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1+C aménageable (voir en annexes),
 - 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1.
- 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
- 10.4. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, dépendances, remises ou assimilés) est fixée à 7 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel (voir en annexes).
- 11.4. Les garages en sous-sols sont déconseillés en raison de la nappe phréatique affleurant.
- 11.5. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 11.6. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.7. Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre en moyenne lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.8. Sont interdits :
- les couleurs vives et criardes ;
 - le blanc pur.
- 11.9. Pour les enduits, les tons de couleurs sable, pierre, blanc, ocre, gris, rose sont seuls autorisés ainsi que les lazurées pour les constructions en bois (voir annexes).
Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont autorisées.
- 11.10. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante. Leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront, dans la mesure du possible conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.11. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15°.
- 11.12. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.
- 11.13. Pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ceux autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux existants précédemment.
- 11.14. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits.
- 11.15. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.16. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur existant. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.17. Les toitures terrasses peuvent être autorisées :
- Soit sur 100 % de la toiture si elle est végétalisée ;
 - Soit sur des extensions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.
- 11.18. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tout matériau brillant.
- 11.19. Les châssis de toit devront être encastrés.
- 11.20. Sur les toitures à pente, les panneaux solaires devront être encastrés. Ils devront être réalisés dans des matériaux non brillants, non réfléchissants.
- 11.21. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis (voir en annexes celles autorisées).

Les clôtures

- 11.22. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.23. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc..., identifiés comme éléments du paysage à protéger et à mettre en valeur, devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.
- 11.24. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, ...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton sur la voie publique.

11.25. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :

- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum. Ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et comporteront un éventuel chaperon en tuile, en brique ou en chaume.
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas. Ces murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex.
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois, doublés d'une haie ;
- Les lisses en bois ou en béton de 1,50 mètre de hauteur maximum ;
- les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).

11.26. Pour les clôtures sur limites séparatives, les types de clôture précédents sont autorisés et également les plaques préfabriquées en béton de moins de 0,60 m de hauteur hors sol.

Divers

11.28. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.2. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
- pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
- pour les constructions à usage de commerce :
 - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - restaurants : 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
 - enseignement second degré : 3 places par classe ;
 - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.

12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 40% de la superficie de la propriété et devront être plantés à raison d'un arbre demi-tiges au moins pour 150 m² d'espace libre.
- 13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.3. Les haies vives sur limites seront constituées d'essences locales (voir en annexes)
- 13.4. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- 16.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

REGLEMENT

ZONE UZ

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de la zone urbaine destinée à recevoir de l'urbanisation à vocation d'activités à dominante industrielle et artisanale.

Cette zone comprend un secteur UZi, correspondant aux parties inondables, qui fixe des prescriptions particulières et un secteur de lit majeur de la Seine.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UZ2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles, forestières.
- 1.3. Les constructions à vocation d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, de services, de bureaux, de transport, de stationnement, d'entrepôts, de stockage) soumises ou non au régime d'installation classée, sauf celles visées à l'article UZ2.
- 1.4. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UZ2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.8. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés
- 1.9. Toute décharge de déchets industriels.
- 1.10. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.11. En secteurs UZi, les sous-sols sont interdits.
- 1.12. En secteur de lit majeur de la Seine, les sous-sols sont déconseillés.

ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de service ou de bureaux, de transports, de stockage ou d'entrepôts sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant. En particulier, pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exclusion de celles soumises à autorisation avec servitudes d'utilité publique qui demeurent interdites, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.

- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés à la voirie et aux réseaux divers ou nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.9. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante à égalité de surface de plancher. Dans ce cas, les articles 3 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.10. En secteur inondable UZi, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel.
- 2.11. En secteur inondable UZi, sont également autorisés :
- tous travaux liés à la réfection et à la reconstruction des berges de la Seine ;
 - les ouvrages nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc. ...) à implanter sur une bande de 20 mètres mesurée depuis la crête de berge de la Seine ;
 - les infrastructures, côté fleuve, qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la Seine (digue de calibrage, mur de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc. ...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexes).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.5. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Assainissement

- 4.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

Eaux usées

- 4.3. Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.4. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet).
- 4.5. A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.
- 4.6. L'évacuation directe des matières usées non traitées est interdite dans les fossés.

Eaux pluviales

- 4.7. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.8. Si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénients en milieu naturel ou vers le réseau collectif, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires, appropriés et proportionnés, permettant le pré-traitement et l'évacuation des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur et aux avis du gestionnaire du réseau. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Autres réseaux

- 4.9. Les branchements privés aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront réalisés en souterrains.

ARTICLE UZ 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 6.2. Pour les constructions à usage d'habitation, celles-ci doivent être implantées :
- soit à la limite d'emprise des voies ;
- soit en retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 5 mètres
- 6.3. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des berges de la Seine et de ses bras. Pour les constructions existantes, les extensions, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre sont autorisées s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la berge.

ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres.
- 7.2. Pour les constructions à usage d'habitation, celles-ci doivent être implantées :
- soit en limites séparatives à la condition que la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 6 mètres,
- soit avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres, 2 mètres pour leurs annexes associées. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à quatre mètres.
- 8.2. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes associées, celles-ci pourront être implantées soit de manière contiguë, soit avec un retrait sans condition minimale de retrait.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassera pas 50% de la surface de la propriété en zone UZ, et 40% en zone UZi.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2 La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 12 mètres pour la plus grande des deux hauteurs, faitage ou acrotère, et à 14 mètres pour des cheminées et autres petits éléments techniques de faibles emprises.

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.
- 11.2. le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser le niveau du sol existant avant travaux, mesuré au point le plus favorable, de plus de 0,60 mètre.
- 11.3. La disposition des bâtiments doit être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis les autres zones (UA, UB, N et A) sur les aires de dépôts, de manœuvre et de stationnement doivent être accompagnées par l'implantation de haies et de plantations.

Aspect des façades

- 11.4. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de mâchefer, ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- 11.5. Pour les enduits, les couleurs vives et criardes, les teintes claires ou réfléchissantes sont interdites.
- 11.6. Pour les constructions à usage d'activités, des teintes sombres de couleur bleu-vert, bleu-saphir, bleu-gris, bleu azur, gris anthracite, gris noir, brun rouge, ou rouge vin sont recommandées.
- 11.7. Pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes associées, les tons de couleurs sable, pierre, blanc, ocre, gris, rose sont seuls autorisés pour les enduits ainsi que les lazurées pour les constructions en bois (voir annexes). Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont autorisées.

Les toitures

- 11.8. Pour les toitures, sont interdits :
 - l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques brutes non laquées.

Pour les constructions à usage d'activités :

- 11.6. Les toitures pourront être à deux ou plusieurs pans, monopente – dans ces deux cas la pente sera supérieure ou égale à 15° - ou en toiture terrasses.
- 11.7. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants et non réfléchissants.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes associées

- 11.8. Les toitures seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15°.
- 11.9. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.
- 11.10. Pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ceux autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux existants précédemment.
- 11.11. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits.
- 11.12. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.

- 11.13. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur existant. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- Les clôtures et portails
- 11.14. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.15. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc... devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire
- 11.16. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, ...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton sur la voie publique.
- 11.17. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :
- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum. Ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et comporteront un éventuel chaperon en tuile, en brique ou en chaume.
 - Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas. Ces murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex.
 - Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois, doublés ou non d'une haie ;
 - les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).
- 11.18. Pour les clôtures sur limites séparatives, ne sont autorisés que :
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas. Ces murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex.
 - Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois, doublés ou non d'une haie ;
 - les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).
- 11.19. En secteur UZi de bord de Seine, les seules clôtures autorisées sont les haies vives doublées ou non de grillage ou de barreaudage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
Notamment, les aires de stationnement de manœuvre des véhicules doivent être conçues pour éviter toute perturbation sur les voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
 - restaurants : 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- 12.3. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1 Les espaces libres, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage ou de retournement à l'air libre, doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente à raison d'un minimum de 20% de la parcelle, 30% en secteur UZi de bord de Seine. Ils devront être plantés et engazonnés.
- 13.3 On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UZ 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée et vivement conseillée (éolienne privative, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE UZ 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- 16.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières