

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

**AVANT  
MODIFICATION  
SIMPLIFIÉE N°2**

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

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

---

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

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

---

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R. 111.3, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.

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

Article R.111.3 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 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.

2) Les articles L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

Article L.111.9 L'autorité « compétente » peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux,

constructions ou installations à réaliser sur de terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.111.11 Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L.111-9 et L.111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public « qui a pris l'initiative du projet » de procéder à l'acquisition de leur terrain « dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».

Article L.421.5 Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L.421-1 à L421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) de leur très faible importance,
- b) de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés,
- c) du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté,
- d) du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

3) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant:

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

4) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,

- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.

### **ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES**

---

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

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

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

Le P.L.U. de BUCHY comporte QUATRE zone urbaines :

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

Un secteur de zone a été créé :

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

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

Trois secteurs de zone ont été créés :

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

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

Un secteur de zone a été créé :

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

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

Trois secteurs de zone ont été créés :

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

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

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

Les zones à urbaniser :

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

Un secteur de zone a été créé :

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

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

Deux secteurs de zone ont été créés :

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

Les zones agricoles :

**ZONE A** : « *Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A* ».

Trois secteurs de zone ont été créés :

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

Les zones naturelles :

**ZONE N** : « Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Sept secteurs de zone ont été créés :

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

De plus, figurent au plan :

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

#### **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

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

## **ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR**

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

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**AVANT  
MODIFICATION  
SIMPLIFIÉE N°2**



## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### Qualification de la zone :

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

Un secteur de zone a été créé :

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

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

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

1.1 - Le stationnement des caravanes.

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

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières

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

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

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

1.7 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules.

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

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

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

2.2 - La construction de logements.

2.3 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, et dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation :

2.3.1 - les adaptations mineures

2.3.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,

2.3.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,

2.3.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,

2.3.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

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

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

2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

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

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

3.1.2.1 - la visibilité soit suffisante,

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

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

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

#### **3.2 - Voirie**

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

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

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

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

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

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

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

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

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

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

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

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

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

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

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

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*« Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

### Généralités

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

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

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

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

### Aspect

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

### Clôture

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

11.5.2 - Dans le secteur de zone 1AU<sub>i</sub>, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

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

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

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

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

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

13.6 - Les constructions doivent être accompagnées d'un arbre par fraction de 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Pour toutes les constructions, le COS est fixé à 0,3.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### Qualification de la zone :

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

Deux secteurs de zone ont été créés :

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

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

---

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

1.1 - Le stationnement des caravanes.

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

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

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

1.5 - Les établissements et activités présentant des nuisances importantes.

1.6 - Toute décharge non contrôlée de déchets industriels.

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

1.8 - Dans le secteur de zone 2AU<sub>i</sub>, sont interdits :

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

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

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

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

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

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

2.3 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, et dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation :

2.4.1 - les adaptations mineures

2.4.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,

2.4.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,

2.4.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,

2.4.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

2.4.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,

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

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

2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

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

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

2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Accès

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

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

3.1.2.1 - la visibilité soit suffisante,

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

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



### 3.2 - Voirie

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

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

## **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 - Eau potable

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

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

### 4.2 - Assainissement eaux usées

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

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

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

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

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

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

6.2 - Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, dans la limite d'une surface de 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantées en limite d'espace public.

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*« Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

### Généralités

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

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

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

### Aspect

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

### Les bureaux de gardiens et guérites

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

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

### Clôtures

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

11.8 - Les plaques de béton sont interdites.

11.9 - Le grillage de teinte blanche est à proscrire.

11.10 - Dans le secteur de zone 2AU<sub>i</sub>, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

12.2 - Il est exigé une place parking (d'au moins 25 m<sup>2</sup> y compris les accès) pour deux emplois, non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions.

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

### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

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

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

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

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

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de COS.