



*Ymare*

## **Métropole Rouen Normandie Commune d'Ymare**

# **Révision du PLU Règlement**

**Pièce n°3**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
métropolitain du 26 juin 2017

# **SOMMAIRE**

## **DÉFINITIONS**

**TITRE I - Dispositions générales**

**TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines**

**TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

**TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles**

**TITRE V - Liste des emplacements réservés**

**TITRE VI - Annexes**

## DÉFINITIONS

### **Adaptation mineure**

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

### **Alignement**

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

### **Bâtiments annexes**

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

### **Catégories de destination des constructions**

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **Coefficient d'occupation du sol**

Le **coefficient d'occupation du sol (COS)** qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. *art. R.123-10 du Code de l'urbanisme*.

**Le COS est supprimé par la loi ALUR applicable depuis le 27 mars 2014.**

### **Surface de plancher**

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

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

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, bandeaux, appuis de fenêtre ...

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel environnant.

### **Emprises publiques**

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

### **Extension mesurée**

Agrandissement de la construction principale ou construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci, dans la limite de 20% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

### **Façade de construction**

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

### **Hauteur des constructions**

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

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

Lorsque les voies sont en pente, la hauteur du bâtiment augmente progressivement compte tenu de la pente du terrain sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur autorisée.

### **Limites séparatives**

#### **Limites latérales**

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

#### **Limites de fonds de parcelles**

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

### **Lotissement**

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

### **Permis de construire valant division**

Article R 431-24 du Code de l'Urbanisme : « *Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.* »

Cette règle est applicable sauf si le règlement du PLU s'y oppose.

### **Retrait**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s'applique au nu des façades, hors débords.

### **Servitude d'utilité publique**

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

### **Unité foncière ou terrain**

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

### **Voie**

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zones*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

### **Volumétrie**

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

## **TITRE I**

### DISPOSITIONS GENERALES

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

## **DG I - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

---

Le présent règlement s'applique à la commune d'Ymare dans sa totalité.

## **DG II - Portée respective à l'égard des autres législations relatives à 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 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. 111.8, 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 L111-8 : Le sursis à statuer doit être motivé.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de la demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

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 des terrains 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 L.421-4, 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.
- les périmètres de protection des bâtiments d'élevage.

### **DG III - Division du territoire en zones**

---

Le territoire de la commune d'Ymare couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

#### **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 PLU d'Ymare comporte plusieurs zones urbaines:

**Zone U1 :**

Zone urbaine centrale à vocation de renouvellement urbain et de diversité de l'habitat.

• **Zone U2 :**

Zone urbaine mixte avec des grandes parcelles à densifier. Cette zone comprend le secteur du Coteau Fleuri ainsi que la portion déjà urbanisée de La Forge.

• **Zone U3 :**

Zone urbaine de constructions principalement contemporaines.  
Cette zone comprend un **secteur U3a** de constructions plus denses.

**Zone U4 :**

Zone urbaine centrale à vocation d'équipements publics.

• **Zone Uy :**

Zone urbaine de La Feuillie et du Mont Jarret, à vocation principale d'activités.

#### **2) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.**

Le PLU d'Ymare, comporte plusieurs zones à urbaniser:

• **Zones AU :**

Zone à urbaniser à vocation d'habitat.

#### **3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles et forestières (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

• **ZONE A :**

Cette zone reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément au code de l'urbanisme. La zone A est concernée par le projet de liaison A13/A28.

Elle comprend un **secteur Aa** qui est inconstructible et qui est concerné par le projet de liaison A13/A28 .

• **ZONE A1 :**

Cette zone reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément au code de l'urbanisme, et qui ne sont pas concernées par le projet de liaison A13/A28. Elle comprend un **secteur A1a** qui est situé dans le prolongement de l'église et qui est inconstructible.

### **Les zones naturelles et forestières :**

- **ZONE N :**

La zone N reprend 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. La zone N est concernée par le projet de liaison A13/A28.

- **ZONE N1 :**

La zone N1 reprend 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 et qui ne sont pas concernés par le projet de liaison A28/A13.

Elle comprend un **secteur N1j** correspondant aux jardins ouvriers.

### **De plus, figurent au plan :**

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger au titre des articles L151-19 et L113-1 du Code de l'Urbanisme,
- les haies ou alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les mares à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés,
- les axes de ruissellement,
- les indices de cavités souterraines et leur périmètre de protection.

### **DG IV - Adaptations mineures de certaines règles**

---

Les règles et servitudes définies par le PLU 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.

### **DG V - Exception au respect des règles 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, ventilation, 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.

### **DG VI - Reconstruction en cas de sinistre**

---

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est autorisée, sous réserve :

- du respect de l'article 11,
- et que son volume (déterminé par la hauteur de la construction et son emprise au sol) ne soit pas supérieur au volume initial (si le volume initial est inférieur à celui autorisé par le présent PLU, la nouvelle construction pourra avoir un volume supérieur à celui de la construction initiale à condition de respecter le volume défini par le présent PLU).

### **DG VII - Constructions antérieures au PLU**

---

Dans les cas de constructions préexistantes qui ne respectent pas les règles d'implantation édictées par le présent PLU, la réalisation de travaux rendant les immeubles plus conformes ou les travaux

qui sont sans effet sur l'application des règles du PLU sont autorisés (jurisprudence : arrêt Sekler, Conseil d'Etat 27/05/1988).

*Implantation par rapport à l'alignement :*

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies par le présent règlement, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de rompre l'aspect général de la rue (auquel contribue le volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe) et l'alignement des constructions voisines.

*Implantation par rapport aux limites séparatives :*

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies par le présent règlement, les agrandissements et transformations peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 7.

*Espaces libres et plantations :*

Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions définies par le présent règlement, les occupations du sol, transformations et agrandissements de constructions sont autorisés sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 13.

*Extensions sur constructions antérieures au PLU :*

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU, les extensions peuvent déroger aux règles de l'article 11 pour s'inscrire dans la continuité du bâti existant.

## **DG VIII - Règles de calcul des hauteurs**

---

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au droit du milieu de la façade de la construction. Toutefois, dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain d'assiette (terrain naturel), au droit de l'implantation projetée du point de la construction le plus proche de la voie.

Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. Lorsque les voies sont en pente, la hauteur du bâtiment augmente progressivement compte tenu de la pente du terrain sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur autorisée.

Un bâtiment long devra être découpé de manière que chaque portion de ce bâtiment respecte la règle.

Vers le sommet du terrain, la hauteur du bâtiment ne peut excéder la hauteur maximale autorisée. Toutefois, si les bâtiments ont des hauteurs inférieures à ces hauteurs maximales autorisées, cela permet avec la règle des 2 mètres d'obtenir un bâtiment ou des portions de bâtiment plus longues. La règle d'augmentation progressive selon la pente s'applique à la hauteur au faitage.

## **DG IX – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)**

---

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au PLU. Ils sont repérés au plan de zonage.

À l'intérieur des périmètres délimitant les EBC figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

*« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».*

*« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ». « Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 113-6 du Code de l'Urbanisme.*

*La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».*

La protection des EBC inscrits au plan de zonage figure à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus. A ce titre, toute nouvelle construction doit être implantée à au moins :

- 15 mètres de la limite de la haie ou de l'alignement d'arbre classés

#### **DG IX - Dispositions relatives aux éléments de patrimoine protégés au titre de la loi paysage (article L151-19 du Code de l'Urbanisme)**

---

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, (par une trame spécifique), sont de plusieurs natures. On y retrouve :

- des éléments de patrimoine qui participent de la qualité et de l'identité de la commune,
- des cônes de vue ou des perspectives qui font partie intégrante de la qualité urbaine et paysagère de la commune,
- des espaces boisés et des haies qui jouent un rôle paysager et écologique majeur,
- des mares qui jouent un rôle hydraulique très important.

Dans ces espaces, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur ; en aucun cas ils ne peuvent accueillir de nouvelles aires de stationnement. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. Seules les constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées sauf dans la perspective de l'église où aucune construction n'est autorisée.

La suppression partielle des haies ou des boisements protégés doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La protection des boisements et des haies identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme figure à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus. A ce titre, toute nouvelle construction doit être implantée à au moins :

- 10 mètres de la limite de la haie ou de l'alignement d'arbres classés pour les constructions principales,
- 10 mètres de la limite de la haie ou de l'alignement d'arbre classés pour les annexes et les extensions mesurées d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres au faitage ou à l'acrotère
- 5 mètres de la limite de la haie ou du boisement classé pour les constructions annexes et les extensions mesurées d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres au faitage ou à l'acrotère.

## **DG X – Risques (cavités souterraines et ruissellements)**

---

Les secteurs de risque inscrits sur les documents graphiques du présent règlement, sont inconstructibles ; toutefois :

Dans le périmètre des cavités souterraines seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

- les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface plancher
- les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol
- les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques
- les ouvrages techniques,
- Les structures légères (abri de jardin, abri bois, auvent, préaux, portail/porte, abri pour animaux de faible emprise et le stockage de leur alimentation composé de 3 pans sans fondations, clôture)
- les extensions économiques inférieures à 20% de l'emprise existante pour des raisons de conformité, si elles ne sont pas envisageables ailleurs sur la parcelle.

Dans la zone agricole, pour la construction des nouveaux bâtiments agricoles et des extensions non mesurées si le projet est au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne les 5 critères suivants devront être remplis pour que le projet reçoive une suite favorable :

- le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage,
- le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré (risque avéré : cavité visité in-situ ou par passage camera-, effondrement),
- si le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés,
- le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement / réduction du risque possible dans le cadre du projet.

Dans les axes de ruissellement, les zones d'expansion des ruissellements et les zones inondées, sont interdits :

- toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit à l'exception de réalisation d'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> sous réserve d'être rehaussée de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux et de ne pas aggraver les risques d'inondation en amont et en aval.
- Les sous-sols,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- La reconstruction d'un bien détruit à la suite d'un sinistre suite à une inondation. En cas de reconstruction d'un bien après un sinistre autre que les inondations, les caractéristiques du bien ne devront pas aggraver ou provoquer l'inondation des parcelles environnantes,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,

- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
- Les remblais de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de lutte contre les inondations.
- Les sous-sols (extension ou nouvelle construction)

#### **DG XI – Emprise au sol**

---

**L'emprise au sol de l'ensemble des annexes** par unité foncière, en sus de l'emprise au sol du bâti principal, ne doit pas dépasser 80 m<sup>2</sup>.

## **TITRE II**

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1**

Qualification de la zone : Zone urbaine centrale à vocation de renouvellement urbain et diversité de l'habitat.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE U1 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Sont interdites toutes occupations ou utilisations excepté celles prévues à l'article U2.

#### **ARTICLE U1 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

2.1 - Les constructions à usage d'habitation, y compris sous forme de gîte rural, de chambre d'hôte ou d'hôtel.

2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement et sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.4 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales, ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changements de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.

2.5 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension, à superficie équivalente sous réserve du respect de l'article 11.

2.6 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.7 - Les installations type mobil home, habitat léger de loisir et assimilés, sont interdites sauf autorisation délivrée par l'autorité compétente.

### **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE U1 3 - Accès et voirie**

##### **3.1 - Accès**

3.1.1 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.

3.1.3 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.

3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

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

3.1.6 - Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

3.1.7 - Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3 mètres depuis l'alignement.

3.1.8 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou à la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 5 mètres minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.

### **3.2 - Voirie**

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

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

3.2.3 - La largeur de chaussée des voies privées nouvelles ouvertes à la circulation publique ne sera pas inférieure à 5 mètres pour une emprise de 6,5 mètres.

## **ARTICLE U1 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1 - Eau potable**

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

### **4.2 - Assainissement eaux usées**

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

A défaut de réseau collectif d'assainissement, ou d'impossibilité technique de raccordement dûment constaté par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) ou tout organisme agréé en tenant lieu, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, dans le cadre de la réglementation en vigueur, selon les dispositions de l'article U-5.

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

### **4.3 - Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne devront pas ruisseler sur l'espace public ni sur les parcelles voisines.

4.3.2 - L'imperméabilisation des sols doit être limitée et maîtrisée.

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

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

4.3.5 - 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**

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et dissimulés.

## **ARTICLE U1 5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

5.2 - En secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif, la division de propriété doit assurer l'installation d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions du service public d'assainissement non-collectif (SPANC).

#### **ARTICLE U1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement, soit alignées sur l'une ou l'autre des constructions mitoyennes. Cette distance est portée à 10 mètres dès lors qu'à l'alignement est inscrit une plantation classée au titre de l'article L151-19 et 15 mètres dans le cas d'un EBC.

6.2 - Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées en conformité avec l'article 6.1 pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 - Les extensions mesurées des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.4 - D'autres implantations pourront être admises :

- pour tenir compte du bâti existant, de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de la circulation.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif disposées sur des terrains de faibles dimensions.

#### **ARTICLE U1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions d'habitation devront être implantées :

- 7.1.1 - soit en limite séparative.
- 7.1.2 - soit à une distance minimale de 3 mètres.

7.2 - En cas d'implantation en limite séparative :

- 7.2.2 - aucune ouverture sur pignon ou façade ne sera autorisée sur cette limite.
- 7.2.3 - s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie de 1,5 mètre minimum pourra être demandé.

7.3 - Des reculs inférieurs à 3 mètres, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment, pourront être autorisés sans remettre en cause l'article 7.1.2 :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossibles par l'article 7.1, sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
- pour les extensions mesurées des bâtiments principaux, les annexes jointives ou non de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

7.4 - Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins :

- 15 m de la limite séparative d'un EBC.
- 10 m de la limite séparative d'une plantation classée au titre de l'article L151-19 pour les constructions principales.
- 5 m de la limite séparative d'une plantation classée au titre de l'article L151-19 pour les constructions annexes.

#### **ARTICLE U1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE U1 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol est de 50% maximum.

## **ARTICLE U1 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasse, ni une hauteur au faitage supérieure à 10 mètres.

10.2 - La hauteur maximale à l'égout des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est fixée à la hauteur prescrite en 10.1 majorée de 3 mètres.

10.3 - Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à l'article 10.1 pourront présenter des hauteurs supérieures sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

10.4 - Des dépassements de hauteur à l'égout de toiture pourront être autorisés pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction

10.5 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

## **ARTICLE U1 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaire, etc...

### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol, et non l'inverse.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve de présenter un acrotère d'au moins 20 cm entre le sommet de l'acrotère et le plan de la toiture.

11.3.2 - Les toitures mono pentes, à deux pentes et les toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - Les toitures à deux pentes doivent présenter des débords de toiture de 30 cm minimum par rapport aux murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Pour les constructions d'habitation, tous les matériaux de couverture sont autorisés excepté les tôles ondulées.

11.4.2 - Les constructions annexes, jointives à la construction principale, doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à cette dernière.

11.4.3 - Pour les constructions d'annexes non jointives, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.4 - Pour les constructions à usage d'activité et les équipements publics, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.5 - L'acier, le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.4.6 - L'emploi de matériaux de fortune ou de récupération (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.4.7 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

### **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade visible depuis l'espace public.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

### **11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques**

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, doivent être encastrés en toiture et faire l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement assure une bonne intégration, la discrétion étant nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

11.6.5 - Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et systèmes de climatisation ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fond.

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) à condition d'assurer une harmonie d'ensemble.

#### **a) Matériaux des façades**

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

#### **• Pour les habitations**

11.7.4 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.4 - Les couleurs vives et pastelles sont autorisées.

#### **• Pour les bâtiments à usage d'activité, services, commerces, bureaux, et les équipements publics**

11.7.6 - L'emploi de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

#### **• Pour les abris de jardins, les annexes, les garages**

11.7.7 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.8 - L'emploi du bois en bardage (clins) ou de l'aluminium est encouragé pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.9 - Les annexes, les extensions et les vérandas de style contemporain sont autorisées.

- Divers

11.7.10 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

**b) Ouvertures en façades**

11.7.11 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.12 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux, devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

**11.8 - Clôtures** : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, sauf dans le cas d'un règlement de lotissement. Toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue seront obligatoirement constituées d'une haie composée de végétaux d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et sans empiéter sur le domaine public.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - La hauteur maximale des haies de clôture est fixée à 1,80 mètre. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis...).

11.8.4 - La hauteur des haies en limites séparatives ne devra pas excéder 1,80 mètre.

11.8.5 - La hauteur des haies en fond de parcelle ne devra pas excéder 1,80 mètre dès lors que la parcelle mitoyenne est en zone U.

La hauteur des haies ou des alignements d'arbres en limite séparative avec une zone A ou N n'est pas limitée.

11.8.6 - Les murs en plaques béton non recouverts d'un enduit sont interdits.

## **ARTICLE U1 12 - Stationnement des véhicules**

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 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitat : 2 places de stationnement par logement.

12.2.2 - Pour les activités artisanales et industrielles :

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie bureau.

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production.

12.2.3 - Pour les activités de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2.4 - Pour les commerces : jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.2.5 - Pour les hôtels : 1 place par chambre.

12.2.6 - Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2.7 - Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement existant initialement sur la parcelle sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

12.2.7 - Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de places de stationnement jusqu'à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement de plus de 5 places devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion intégrée des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et à entretenir.

### **ARTICLE U1 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - La définition des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons sauf traitement des sols imperméables,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massifs, arbres, potager, ...),
- les toitures végétalisées.

13.2 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.3 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.4 - Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement), le minimum de 20% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

13.5 - Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

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

13.7 - Les EBC figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.8 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

13.9 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

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

---

### **ARTICLE U1 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE U1 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 - L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée sur les bâtiments classés au titre de l'article L151-19.

### **ARTICLE U1 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2**

Qualification de la zone : Zone urbaine mixte avec des grandes parcelles à densifier. Cette zone comprend le secteur du Coteau Fleuri ainsi que la portion déjà urbanisée de La Forge.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE U2 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Sont interdites toutes occupations ou utilisations excepté celles prévues à l'article U2.

#### **ARTICLE U2 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

2.1 - Les constructions à usage d'habitation, y compris sous forme de gîte rural ou chambre d'hôte et d'hôtel.

2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement et sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.4 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales, ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changements de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.

2.5 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension, à superficie équivalente sous réserve du respect de l'article 11.

2.6 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.7 - Les installations type mobil home, habitat léger de loisir et assimilés, sont interdites sauf autorisation délivrée par l'autorité compétente et soumise à conditions.

### **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE U2 3 - Accès et voirie**

##### **3.1 - Accès**

3.1.1 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès

3.1.3 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.

3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

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

3.1.6 - Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.1.7 - Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3 mètres depuis l'alignement.

3.1.8 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou à la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 5 mètres minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.

### **3.2 - Voirie**

3.2.1 - Les voies publiques et 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 privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 logements et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

3.2.3 - La largeur de chaussée des voies privées nouvelles ouvertes à la circulation publique ne sera pas inférieure à 5 mètres pour une emprise de 6,5 mètres.

## **ARTICLE U2 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1 - Eau potable**

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

### **4.2 - Assainissement eaux usées**

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

A défaut de réseau collectif d'assainissement, ou d'impossibilité technique de raccordement dûment constaté par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) ou tout organisme agréé en tenant lieu, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, dans le cadre de la réglementation en vigueur, selon les dispositions de l'article U-5.

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

### **4.3 - Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne devront pas ruisseler sur l'espace public ni sur les parcelles voisines.

4.3.2 - L'imperméabilisation des sols doit être limitée et maîtrisée.

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

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

4.3.5 - 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**

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et dissimulés.

## **ARTICLE U2 5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

5.2 - En secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif, la division de propriété doit assurer l'installation d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions du service public d'assainissement non-collectif (SPANC).

#### **ARTICLE U2 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de l'une ou l'autre des maisons mitoyennes soit avec un recul de 5 mètres minimum avec les voiries et emprises publiques. Cette distance est portée à 10 mètres dès lors qu'à l'alignement est inscrit une plantation classée au titre de l'article L151-19 et 15 mètres dans le cas d'un EBC.

6.2 - Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées en conformité avec l'article 6.1 pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 - Les extensions mesurées des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.4 - D'autres implantations pourront être admises :

- pour tenir compte du bâti existant, de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de la circulation.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif disposées sur des terrains de faibles dimensions.

#### **ARTICLE U2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions d'habitation devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite séparative avec une autre zone U.  
Dans le cas où la parcelle voisine est inscrite en zone A ou N il n'est pas fixé de prescription spécifique.

7.3 - Des reculs inférieurs à 5 mètres, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment, pourront être autorisés :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossibles par l'article 7.1, sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
- pour les extensions mesurées des bâtiments principaux, les annexes jointives ou non de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

7.4 - Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins :

- 15 mètres de la limite séparative d'un EBC.
- 10 mètres de la limite séparative d'une plantation classée au titre de l'article L151-19 pour les constructions principales.
- 5 mètres de la limite séparative d'une plantation classée au titre de l'article L151-19 pour les constructions annexes.

#### **ARTICLE U2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 mètres.

#### **ARTICLE U2 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol est de 40% maximum.

## **ARTICLE U2 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasse, ni une hauteur au faîtage supérieure à 10 m.

10.2 - La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions et des installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est fixée à la hauteur prescrite en 10.1 majorée de 3 mètres.

10.3 - Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à l'article 10.1 pourront présenter des hauteurs supérieures sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

10.4 - Des dépassements de hauteur à l'égout de toiture pourront être autorisés pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

10.5 - Les extensions et annexes ne devront pas dépasser la hauteur de l'habitation.

10.6 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

## **ARTICLE U2 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaire, etc...

### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non l'inverse.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve de présenter un acrotère d'au moins 20 cm entre le sommet de l'acrotère et le plan de la toiture.

11.3.2 - Les toitures mono pentes, à deux pentes et les toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - Les toitures à deux pentes doivent présenter des débords de toiture de 30 cm minimum par rapport aux murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Pour les constructions d'habitation, tous les matériaux de couverture sont autorisés excepté les tôles ondulées.

11.4.2 - Les constructions annexes, jointives à la construction principale, doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à cette dernière.

11.4.3 - Pour les constructions d'annexes non jointives, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.4 - Pour les constructions à usage d'activités et les équipements publics, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.5 - L'acier, le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.4.6 - L'emploi de matériaux de fortune ou de récupération (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.4.7 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

### **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade visible depuis l'espace public.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

### **11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques**

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, doivent être encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une bonne intégration, la discrétion étant nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc.

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

11.6.5 - Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et systèmes de climatisation ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fond.

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) à condition d'assurer une harmonie d'ensemble.

#### **a) Matériaux des façades**

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

#### **• Pour les habitations**

11.7.4 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.4 - Les couleurs vives et les couleurs pastelées sont autorisées.

#### **• Pour les bâtiments à usage d'activités, de services, commerces, bureaux, et les équipements public**

11.7.6 - L'emploi de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

#### **• Pour les abris de jardins, les annexes, les garages**

11.7.7 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.8 - L'emploi du bois en bardage (clins) ou de l'aluminium est encouragé pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.9 - Les annexes, les extensions et les vérandas de styles contemporains sont autorisées.

- Divers

11.7.10 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

**b) Ouvertures en façades**

11.7.11 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.12 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

**11.8 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, sauf dans le cas d'un règlement de lotissement. Toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue seront obligatoirement constituées d'une haie composée de végétaux d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et sans empiéter sur le domaine public.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - La hauteur maximale des haies de clôture est fixée à 1,80 mètre. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis).

11.8.4 - La hauteur des haies en limites séparatives ne devra pas excéder 1,80 mètre.

11.8.5 - La hauteur des haies en fond de parcelle ne devra pas excéder 1,80 mètre dès lors que la parcelle mitoyenne est en zone U. La hauteur des haies ou des alignements d'arbres en limite séparative avec une zone A ou N n'est pas limitée.

11.8.6 - Les murs en béton non recouverts d'un enduit sont interdits.

## **ARTICLE U2 12 - Stationnement des véhicules**

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 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitat : 2 places de stationnement par logement

12.2.2. Pour les activités artisanales et industrielles :

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie bureau.

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production.

12.2.3 - Pour les activités de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2.4 - Pour les commerces : jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.2.5 - Pour les hôtels : 1 place par chambre.

12.2.6 - Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2.7 - Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

12.2.7 - Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de places de stationnement jusqu'à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion intégrée des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et à entretenir.

### **ARTICLE U2 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - La définition des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons sauf traitement des sols imperméables,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massifs, arbres, potager, ...),
- les toitures végétalisées.

13.2 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.3 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.4 - Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 20% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

13.5 - Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

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

13.7 - Les EBC figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.8 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

13.9 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

13.10 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière.

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

---

#### **ARTICLE U2 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE U2 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 - L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes, devra être privilégié.

15.2 - L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée sur les bâtiments classés au titre de l'article L151-19.

#### **ARTICLE U2 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3**

Qualification de la zone : Zone urbaine de constructions principalement contemporaines. Elle comprend un **secteur U3a** qui correspond à un lotissement très dense et homogène.

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

#### **ARTICLE U3 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- 1.1 - Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 - Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 - Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

#### **ARTICLE U3 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation, y compris sous forme de gîte ou chambre d'hôte.
- 2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement
- 2.3 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales, ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changement de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.
- 2.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension, à superficie équivalente sous réserve du respect de l'article 11.
- 2.5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.6 - Les installations type mobil home, habitat léger de loisir et assimilés, sont interdites sauf autorisation délivrée par l'autorité compétente.

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

#### **ARTICLE U3 3 - Accès et voirie**

##### **3.1 - Accès**

- 3.1.1 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès
- 3.1.3 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.
- 3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Pour les habitations, la largeur d'accès et de la voirie de desserte interne (ou du passage) doit être de 4 mètres minimum.

3.1.6 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

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

3.1.7 - Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.1.8 - Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3 mètres depuis l'alignement.

### **3.2 - Voirie**

3.2.1 - Les voies publiques et 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 privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE U3 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1 - Eau potable**

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

### **4.2 - Assainissement eaux usées**

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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

### **4.3 - Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne devront pas ruisseler sur l'espace public ni sur les parcelles voisines.

4.3.2 - L'imperméabilisation des sols doit être limitée et maîtrisée.

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

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

4.3.5 - 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**

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et dissimulés.

## **ARTICLE U3 5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

### **ARTICLE U3 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions principales seront implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit alignées sur les constructions mitoyennes. Cette distance est portée à 10 mètres dès lors qu'à l'alignement est inscrit une plantation classée au titre de l'article L151-19 et 15 mètres dans le cas d'un EBC.

6.2 - En **secteur U3a**, les constructions seront alignées sur l'une ou l'autre des maisons mitoyennes, sauf dans le cas de la présence d'une plantation classée au titre de l'article L151-19.

### **ARTICLE U3 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions seront implantées soient en limite séparative soit en recul minimal de 3 mètres.

7.2 **En secteur U3a**, les constructions d'habitation devront obligatoirement être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives

### **ARTICLE U3 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE U3 9 - Emprise au sol**

9.1 - L'emprise au sol est de 60% maximum.

9.2 - **En secteur U3a**, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

### **ARTICLE U3 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - En secteur U3, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasse, ni une hauteur au faîtage supérieure à 10 mètres.

**En secteur U3a**, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + combles aménageables ni 6 mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasse.

10.2 - Des dépassements de hauteur à l'égout de toiture pourront être autorisés pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

10.3 - Les extensions et annexes ne devront pas dépasser la hauteur de l'habitation.

10.4 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

### **ARTICLE U3 11 - Aspect extérieur**

#### **11.1 - Généralités**

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non l'inverse.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve de présenter un acrotère d'au moins 20 cm entre le sommet de l'acrotère et le plan de la toiture.

11.3.2 - Les toitures mono pentes, à deux pentes et les toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - Les toitures à deux pentes doivent présenter des débords de toiture de 30 cm minimum par rapport aux murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Pour les constructions d'habitation, tous les matériaux de couverture sont autorisés excepté les tôles ondulées.

11.4.2 - Pour les constructions d'annexes non jointives, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.3 - L'acier ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.4.5 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

### **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Les ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

### **11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques**

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

#### **a) Matériaux des façades**

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les bâtiments classés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

#### **• Pour les habitations et les équipements publics**

11.7.4 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.5 - Les couleurs vives sont autorisées.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.6 - Les annexes, les extensions et les vérandas de style contemporain sont autorisées.

- Divers

11.7.7 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

#### **b) Ouvertures en façades**

11.7.8 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

**11.8 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue seront obligatoirement composées d'une haie d'essences locales.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.4 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1,80 mètres. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection suite à un sinistre de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis, etc...).

### **ARTICLE U3 12 - Stationnement des véhicules**

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 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé : 2 places par logement.

12.3 - En cas de changement de destination en logement ou en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

12.4 - Les portails seront installés en retrait de 5 mètres de la limite de propriété.

12.5 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et à entretenir.

### **ARTICLE U3 13 – Espaces libres et plantations**

13.1 - La définition des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons perméables,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massifs, arbres, potager,...),
- les toitures végétalisées.

13.2 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.3 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.4 - Les espaces végétalisés des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement), le minimum de 20% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

13.5 - Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

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

13.7 - Les EBC figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.8 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

13.9 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

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

---

#### **ARTICLE U3 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE U3 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### **ARTICLE U3 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4**

Qualification de la zone : Zone urbaine centrale à vocation d'équipements publics.

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

#### **ARTICLE U4 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- 1.1 - Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3- Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 - Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

#### **ARTICLE U4 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes, sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changements de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.
- 2.3 - La reconstruction sur place d'un mur ancien ou d'une construction détruits à la suite d'un sinistre y compris son extension, à superficie équivalente sous réserve du respect de l'article 11.
- 2.4 - Les installations type mobil home, habitat léger de loisir et assimilés, sont interdites sauf autorisation délivrée par l'autorité compétente.

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

#### **ARTICLE U4 3 - Accès et voirie**

##### **3.1 - Accès**

- 3.1.1 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.
- 3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante,
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

##### **3.2 - Voirie**

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

#### **ARTICLE U4 4 - Desserte par les réseaux**

##### **4.1 - Eau potable**

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

#### **4.2 - Assainissement eaux usées**

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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

#### **4.3 - Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne devront pas ruisseler sur l'espace public ni sur les parcelles voisines.

4.3.2 - L'imperméabilisation des sols doit être limitée et maîtrisée.

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

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

4.3.5 - 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**

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et dissimulés.

### **ARTICLE U4 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE U4 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de l'une ou l'autre des maisons mitoyennes soit avec un recul de 3 mètres minimum avec les voiries et emprises publiques. Cette distance est portée à 10 mètres dès lors qu'à l'alignement est inscrit une plantation classée au titre de l'article L151-19 et 15 mètres dans le cas d'un EBC.

6.2 - Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées en conformité avec l'article 6.1 pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 - Les extensions mesurées des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.4 - D'autres implantations pourront être admises :

- pour tenir compte du bâti existant, de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de la circulation.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif disposées sur des terrains de faibles dimensions.

## **ARTICLE U4 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Des reculs inférieurs à 5 mètres, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment, pourront être autorisés :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossibles par l'article 7.1, sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
- pour les extensions mesurées des bâtiments principaux, les annexes jointives ou non de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

7.2 - Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins :

- 15 mètres de la limite séparative d'un EBC.
- 10 mètres de la limite séparative d'une plantation classée au titre de l'article L151-19 pour les constructions principales.
- 5 mètres de la limite séparative d'une plantation classée au titre de l'article L151-19 pour les constructions annexes.

## **ARTICLE U4 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE U4 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE U4 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 16 mètres au faîtage.

10.2 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les installations techniques ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

## **ARTICLE U4 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non l'inverse.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

11.3.2 - Les toitures mono pentes et toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - Il est recommandé de réaliser des débords de toiture de 30 cm minimum par rapport aux murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

#### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.3 - L'acier, le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune ou de récupération (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.4.5 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

#### **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

#### **11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques**

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement assure une bonne intégration, la discrétion étant nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

#### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

##### **a) Matériaux des façades**

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les bâtiments classés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.4 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.5 - Les annexes, les extensions et les vérandas de styles contemporains sont autorisées.

11.7.6 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

#### **11.8 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue seront obligatoirement composées d'une haie d'essences locales.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.4 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1,80 mètres. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection suite à un sinistre de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis, etc...).

#### **ARTICLE U4 12 - Stationnement des véhicules**

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 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion intégrée des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et à entretenir.

#### **ARTICLE U4 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.10 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

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

---

#### **ARTICLE U4 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE U4 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 - L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

15.2 - L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE U4 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy**

Qualification de la zone : Zone urbaine de la Feuillie et du Mont Jarret, à vocation principale d'activités

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

#### **ARTICLE Uy 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- 1.1 - Les nouvelles installations engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.
- 1.4 - sans objet
- 1.5 - sans objet
- 1.6 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que tout remblaiement, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ou ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

#### **ARTICLE Uy 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

Peuvent être autorisés:

2.1 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation et ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimités sur les documents graphiques, les constructions ou installations non destinées au logement (y compris les installations classées ou non d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension à condition de ne pas dépasser une surface hors œuvre nette globale de 1500 m<sup>2</sup>, et de ne créer aucune nuisance pour le voisinage), à condition d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur Uy, les constructions ou installations non destinées au logement (y compris les installations classées ou non d'activités commerciales ou artisanales, y compris leurs extension à condition de ne créer aucune nuisances pour le voisinage) à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes. Dans le secteur Uy pourront toutefois être admis les logements associés au fonctionnement des entreprises, et dont la proximité directe est indispensable à ces entreprises.

- 2.2 - sans objet
- 2.3 - sans objet
- 2.4 - sans objet

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

#### **ARTICLE Uy 3 - Accès et voirie**

3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination

3.2 – sans objet

3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 3m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.

3.5 - En cas de garage en sous-sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.

#### **ARTICLE Uy 4 - Desserte par les réseaux**

##### **4.1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

##### **4.2 Assainissement eaux usées**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, seules seront autorisées les habitations individuelles qui devront être assainies conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur.

##### **4.3 Assainissement pluvial**

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.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

##### **4.4 Electricité - téléphone**

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aérosouterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

#### **ARTICLE Uy 5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, et que l'opération nouvelle nécessite un assainissement autonome, la surface minimale du terrain doit être de 1200m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE Uy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

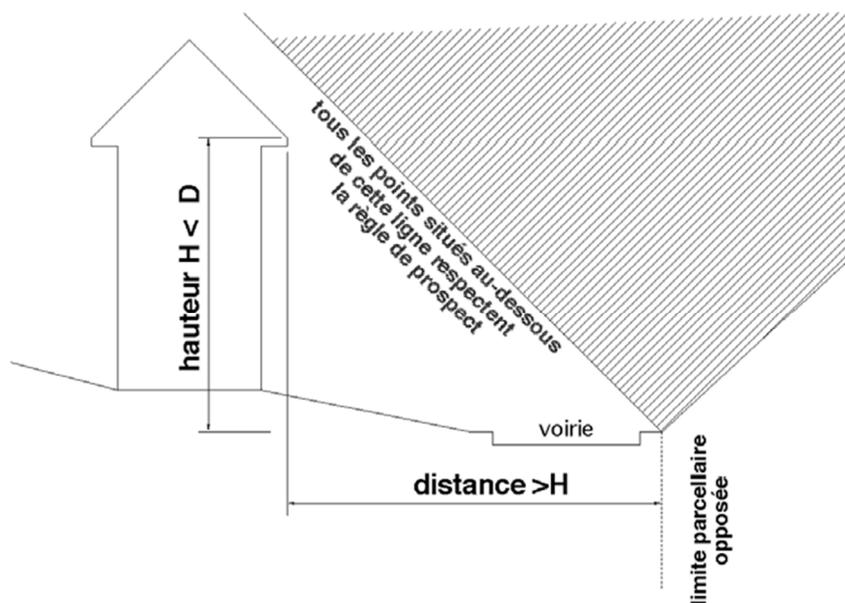
Les constructions doivent être implantées:

6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.

6.2 soit à l'alignement des maisons voisines, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter

6.3 soit en retrait minimal de 5 m (sauf en ce qui concerne le secteur Uy, où les constructions devront respecter également un retrait minimal de 75m par rapport à l'axe de la route départementale 93 et de la route départementale 13).

6.4 Dans tous les cas d'application de l'article 6.3 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.

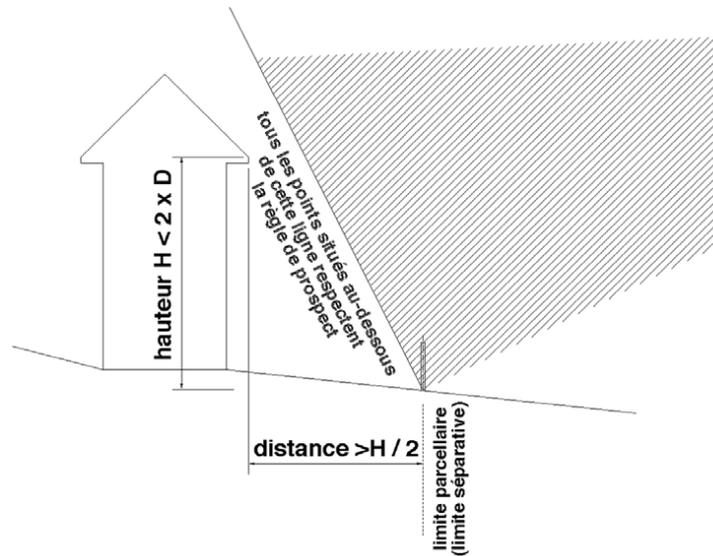


### **ARTICLE Uy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées:

7.1 soit en limite séparative

7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D > H/2$ ) avec un minimum de 3.00 m (sauf en ce qui concerne le secteur Uy, où ce minimum est porté à 5m).



### **ARTICLE Uy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription spéciale.

### **ARTICLE Uy 9 - Emprise au sol**

Pas de prescription spéciale.

### **ARTICLE Uy 10 - Hauteur des constructions**

10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder :

- ni un étage sur rez-de-chaussée plus un comble (soit trois niveaux hors sol).
- ni 10m au faîtage

10.2 La hauteur hors tout est portée à 25m).

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

### **ARTICLE Uy 11 - Aspect extérieur**

#### **11.1 - Généralités**

11.1.1 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.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

## **11.2 Adaptation au sol**

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

## **11.3 Aspect**

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

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). On pourra utiliser des clins, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.3.3. Pour les bâtiments artisanaux de petites dimensions (surface hors oeuvre nette inférieure à 1500m<sup>2</sup>) On pourra utiliser les clins en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant.

11.3.4. Les bâtiments devront s'intégrer à l'ensemble qu'ils constituent avec les constructions existantes, où s'inscrire dans un projet cohérent

## **11.4 Toitures**

11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes (de pente supérieure à 40°), sauf :

- en ce qui concerne les petits appentis (d'une surface hors oeuvre brute inférieure à 20m<sup>2</sup>), pour lesquels une pente unique et plus faible est admise.

- ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site

11.4.2 Les toitures - terrasses et les toitures monopentes sont interdites, sauf :

- en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...),

- ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site. La toiture - terrasse ou la toiture monopente ne devra pas couvrir sur un même plan la totalité de la construction.

11.4.3 Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.4 Par exception aux articles précédents, en cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité.

11.4.5 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site.

11.4.6 Pour les constructions à usage artisanal, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

## **11.5. Clôtures**

11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

11.5.2 Les clôtures en plaque de béton brut sont interdites.

11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de couleur verte.

## **ARTICLE Uy 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif.

12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m<sup>2</sup> de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.

12.3 En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements

nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places, ou verser une participation à la municipalité pour la non réalisation d'aires de stationnement.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **ARTICLE Uy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de terrain.

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

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

---

### **ARTICLE Uy 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## **TITRE IV**

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

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Qualification de la zone : Zone d'urbanisation future, à court terme, à vocation principale d'habitat, de services, de commerces, de bureaux, etc., compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies en pièces n°5 du PLU. Elles doivent être respectées.

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

#### **ARTICLE AU 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- 1.1 - Les constructions à usage agricole, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 - Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.5- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

#### **ARTICLE AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis a conditions spéciales**

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2.2 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales, ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changement de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.
- 2.3 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension, à superficie équivalente sous réserve du respect de l'article 11.
- 2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.5 - l'urbanisation de chaque secteur est conditionnée par une opération d'aménagement d'ensemble

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

#### **ARTICLE AU 3 - Accès et voirie**

##### **3.1 - Accès**

- 3.1.1 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès
- 3.1.3 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.
- 3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.5 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante,
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- 3.1.6 - Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.1.7 - Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3m par rapport à l'alignement.

### **3.2 - Voirie**

3.2.1 - Les voies publiques et 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 privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1 - Eau potable**

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

### **4.2 - Assainissement eaux usées**

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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

### **4.3 - Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne devront pas ruisseler sur l'espace public ni sur les parcelles voisines.

4.3.2 - L'imperméabilisation des sols doit être limitée et maîtrisée.

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

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

4.3.5 - 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**

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et dissimulés.

## **ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

## **ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions devront être implantées :

6.1.1 - à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.1.2 - en retrait de 5 mètres minimum avec les voies et emprises publiques.

## **ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- 7.1.1 - soit en limite séparative,
- 7.1.2 - soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

7.2 - Les abris de jardin seront implantés sur l'arrière de la construction principale.

## **ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE AU 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% du terrain d'assiette.

## **ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur de toute construction, y compris les équipements d'infrastructures, ne doit pas dépasser ne devra pas excéder 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions à toitures terrasse, ni une hauteur au faîtage supérieure à 10 mètres.

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations techniques ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

10.3 - En cas de constructions en double rideau, la hauteur de la construction implantée en 2ème front bâti ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagé.

## **ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit de façades.

### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

11.3.3 - Les toitures mono pentes, à deux pentes et toitures courbes sont autorisées.

11.3.4 - Il est obligatoire, dans le cas de toiture à deux pentes de réaliser des débords de toiture de 0,30 mètre minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

11.4.2 - Pour les constructions d'habitation, tous les matériaux de couverture sont autorisés excepté les tôles ondulées.

11.4.3 - Pour les constructions d'annexes non jointives, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.4 - L'acier ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.4.5 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération) est interdit.

11.4.6 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

### **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

### **11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques**

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement assure une bonne intégration, la discrétion étant nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc.

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

### **11.7 - Divers**

11.7.1 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### **11.8 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

#### **a) Matériaux des façades**

11.8.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.8.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les bâtiments classés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

11.8.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

#### • Pour les habitations et les équipements publics

11.8.4 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.5 - Les couleurs vives sont autorisées.

#### • Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.8.6 - L'emploi du bois en bardage (clins) est autorisé pour les abris de jardin et les annexes.

11.8.7 - Les annexes, les vérandas et les extensions de styles contemporains sont autorisées.

#### **b) Ouvertures en façades**

11.7.11 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.12 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

### **11.8 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent être traitées avec une haie d'essence locale.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1,80 mètre. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche.

### **ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules**

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

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé : 2 places par logement accessibles de la voirie de desserte,

12.3 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement ou de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

12.4 - Les portails seront installés en retrait de 5 mètres de la limite de propriété.

12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

### **ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - La définition des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons perméables,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massifs, arbres, potager,...),
- les toitures végétalisées.

13.2 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.3 - Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des terrasses, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.4 - Les marges de recul dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.5 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

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

---

### **ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE AU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

### **ARTICLE AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.  
Elle comprend également un **secteur Aa**, où sont interdits tous les types d'occupation du sol.

Plusieurs de ces secteurs sont partiellement affectés par un risque d'inondation, et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine. Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Tous les types d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article 2.

### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 Peuvent être autorisés:

A condition qu'elles n'empiètent pas sur un secteur Aa, ou sur les espaces affectés par un risque d'inondation et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine, où toute construction ou installation est interdite, et à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une construction dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols, sont autorisées:

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'activité agricole.

- Les carrières servant à marrer les champs propres d'une exploitation conformément à la loi d'orientation agricole de juillet 1999

2.3 - Peuvent être également autorisés, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 - La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que tout remblaiement, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ou ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

2.5 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques, et notamment les aménagements hydrauliques, et les aménagements paysagers.

2.6 - Les aménagements ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

### **Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.

3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

En absence de réseau public, seule sera autorisée l'habitation individuelle isolée qui devra être assainie conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur, notamment l'arrêté interministériel du 6 Mai 1997.

#### 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

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.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que des sableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

#### 4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aérosouterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

#### **Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1200m<sup>2</sup>.

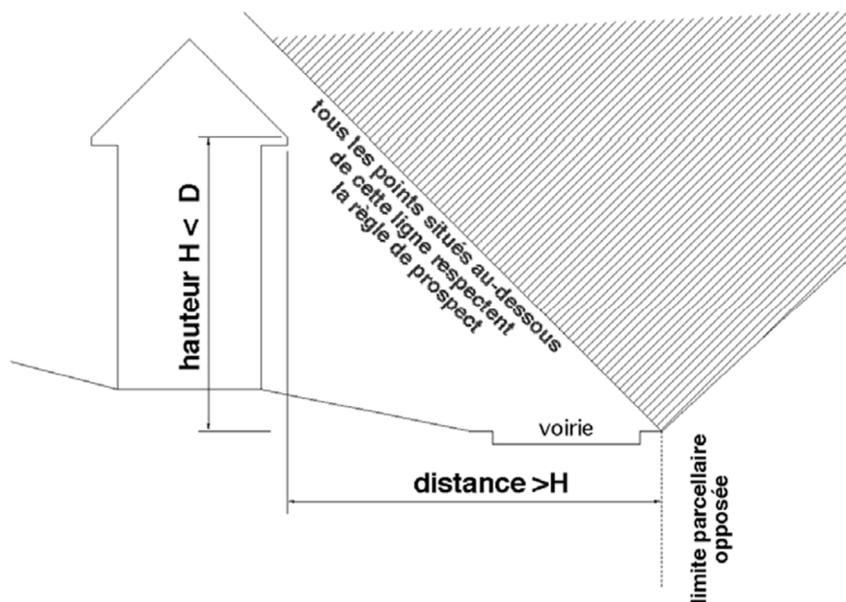
#### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées:

6.1 A 20m minimum de l'alignement des RD

6.2 A 5m minimum de l'alignement des autres voies publiques.

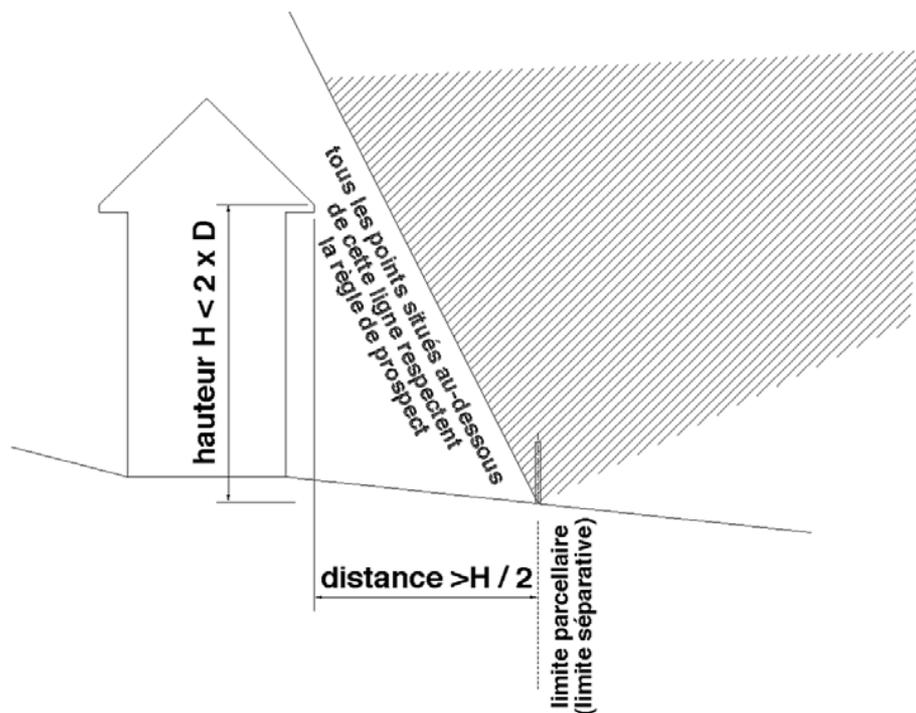
6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



### Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Toute construction doit être implantée:

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5m.
- soit sur la limite séparative, si cela s'avère nécessaire du fait de contraintes techniques liées aux dimensions de la parcelle ou à sa configuration.



7.2 En cas d'espace boisé classé (EBC) les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 20 m.

7.3 En cas d'extension de bâtiments agricoles, la reconstitution des alignements d'arbres qui auraient été mis en cause est obligatoire.

#### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescriptions spéciales

#### **Article A 9 - Emprise au sol des constructions**

Pas de prescriptions spéciales.

#### **Article A 10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas excéder un étage droit sur rez de chaussée plus un comble.

10.2 15m hors tout pour les autres constructions. La hauteur est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

#### **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11**

1 1.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

1 1.2 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (C'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,5m par rapport au terrain naturel). Les bâtiments agricoles nécessitant, pour des raisons techniques, de grandes surfaces planes peuvent déroger à cette règle.

1 1.3 Les pentes de toiture des habitations et annexes seront au minimum de 30°. Des adaptations mineures pourront être admises pour les annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

#### **Article A 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

13.2 Les espaces classés boisés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.3 En cas d'installations nouvelles édifiées dans un espace ouvert, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

#### **Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

14.1 II n'est pas fixé de COS dans la zone.

## **CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1**

Qualification de la zone : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément au code de l'urbanisme. Elle comprend un **secteur A1a** qui est strictement inconstructible et qui correspond à la perspective depuis l'église.

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

#### **ARTICLE A1 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits**

- 1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
  - nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
  - réalisés dans le cadre du fonctionnement des installations agricoles existantes ou futures.
- 1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.4 - Les sous-sols sont interdits, excepté pour les installations nécessaires à l'activité agricole.
- 1.5 - En secteur Aa les constructions de toute nature sont interdites.

#### **ARTICLE A1 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis a conditions spéciales**

Peuvent être autorisés à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :

- 2.1 - Les constructions à destination d'habitation et leurs extension dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à 150 m maximum des bâtiments existants de l'exploitation ou à faible distance de l'exploitation en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate en zone U afin de favoriser l'intégration du bâtiment à venir. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, y compris le logement de fonction de l'exploitant agricole.
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,
- 2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.4 - L'extension des constructions agricoles et des habitations existantes liées et nécessaires à l'activité agricole et les annexes.
- 2.6 - La reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion.
- 2.7 - Les travaux de maintenance ou de modifications des ouvrages électriques HT et THT.

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

#### **ARTICLE A1 3 - Accès et voirie**

##### **3.1 - Accès**

- 3.1.1- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante,
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- 3.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

##### **3.2 - Voirie**

3.2.1 - Les voies 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 privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **ARTICLE A1 4 - Desserte par les réseaux**

##### **4.1 - Eau potable**

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines. A défaut de raccordement au réseau d'eau potable, l'alimentation en eau peut être faite par branchement sur un puits ou forage privé légalement mis en service et contrôlé.

4.1.2 - Les citernes et les mares existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

##### **4.2 - Assainissement eaux usées**

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

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

##### **4.3 - Assainissement eaux pluviales**

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

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - 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.

4.3.4 - 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.

4.3.5 - 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 et téléphone**

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

#### **ARTICLE A1 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE A1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions d'habitation doivent être implantées à 5 mètres minimum, constitué par la limite de l'espace public.

6.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

#### **ARTICLE A1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions d'habitations doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes.

7.2 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions qui pourront être

autorisées dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver la situation au regard de l'existant.

7.3 - Des implantations autres peuvent être autorisées pour la réfection, la transformation ou l'agrandissement de bâtiments existants, les constructions annexes et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions précédentes.

### **ARTICLE A1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE A1 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée + un niveau de combles aménageables.

10.2 - La hauteur des établissements industriels et commerciaux, dont l'activité est liée à l'agriculture, et des constructions agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

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

### **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur**

#### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

#### **11.2 - Toitures**

11.2.1 - Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

#### **11.3 - Matériaux de couverture**

11.3.1 - Les matériaux de couverture seront de couleur foncée.

#### **11.4 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques**

11.4.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.4.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.4.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

#### **11.5 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

11.5.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.5.2 - Les façades des bâtiments agricoles seront :

- soit en clins bois
- soit en bardage métallique ou matériaux ondulés,
- soit en filets brise-vent,
- soit en maçonneries enduites,
- soit en panneaux de béton préfabriqués à l'aspect caillou lavé.

11.5.3 - L'emploi de tous matériaux brillants, de fortune et de récupération est interdit.

11.5.4 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites.

#### **11.6 - Clôtures**

11.6.1 - Dans les zones impactées par le ruissellement, les clôtures constituées d'un muret sont interdites.

### **ARTICLE A1 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A1 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les bâtiments de grand impact dans le paysage (supérieurs à 8 m au faitage) devront être accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales, permettant une meilleure intégration dans le paysage.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.4 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.5 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. La création d'un accès sera autorisée dans la limite d'une largeur maximale de 6 mètres.

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

---

### **ARTICLE A1 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE A1 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE A1 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **TITRE VI**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger soit en raison 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 son caractère d'espace naturel.

Elle comprend:

- le secteur N strict protégé en raison de la qualité du site, 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. Les constructions et installations y sont interdites.

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine. Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

### **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

1.2 - La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que tout remblaiement, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ou ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisés:

2.1 Sans objet

2.2 L'extension mesurée des constructions existantes (20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette en plus), y compris les annexes non jointives, dans la limite totale de 170m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

2.3 Sans objet

2.4 Sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine les travaux d'aménagement, liés au changement d'affectation de bâtiments existants devenus non nécessaires à l'activité agricole, sous réserve que ces bâtiments aient chacun une emprise au sol d'au moins 50m<sup>2</sup> et présentent un caractère architectural justifiant leur mise en valeur, sauf problèmes reconnus d'assainissement autonome.

2.5 Sans objet

2.6 Sans objet

2.7 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques, et notamment les aménagements hydrauliques, et les aménagements paysagers.

2.8 - Les aménagements ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

### **Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.

3.2 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 3m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.

3.4 - En cas de garage en sous-sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.

#### **Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

##### 4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

##### 4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, la construction sera assainie conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur.

##### 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

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. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que des sableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que des sableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

##### 4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aérosouterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

#### **Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

5.1 Lorsque le réseau d'assainissement collectif est inexistant, la superficie minimale des parcelles est fixée à 1200m<sup>2</sup>.

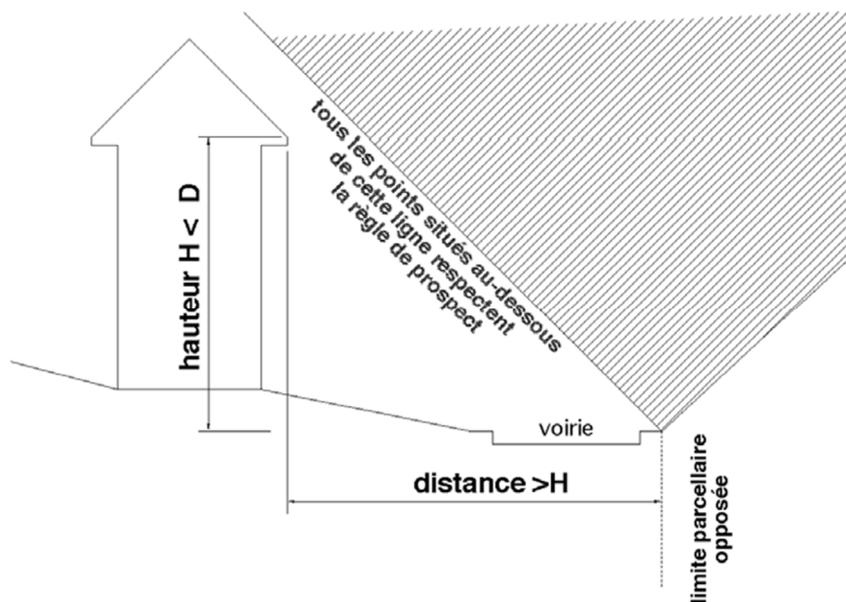
#### **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées:

6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.

6.2 soit en retrait minimal de 5m.

6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.

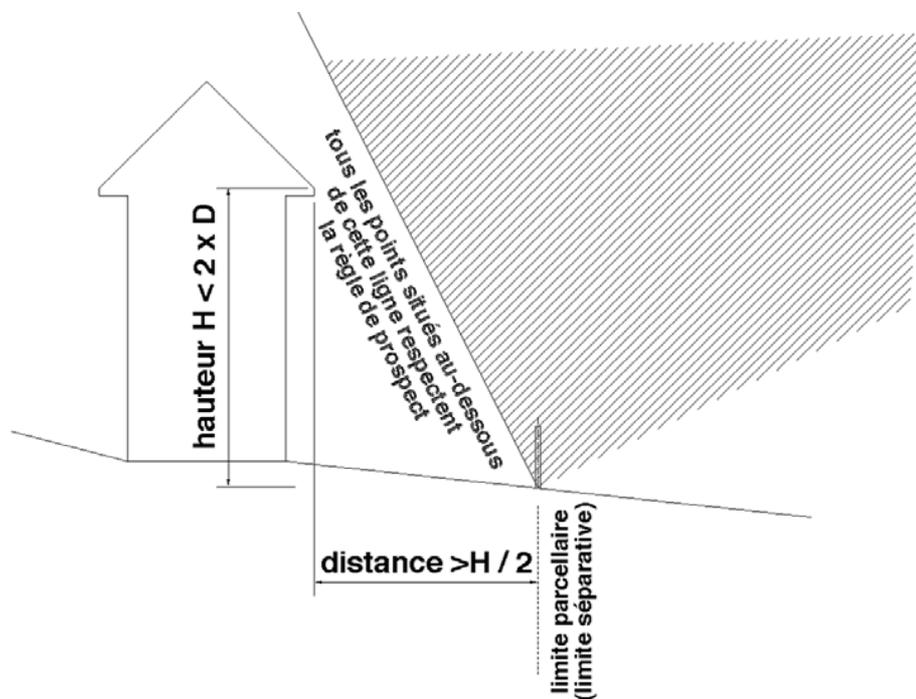


### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction peut être implantée:

7.1 soit en limite séparative

7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D > H/2$ ) avec un minimum de 3,00m.



### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription spéciale

## **Article N 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

## **Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus .
- soit 10m.

La hauteur est mesurée en tout point à partir du sol existant, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

## **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11**

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 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.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

### **11.2 Adaptation au sol**

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.3 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (c'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel)

### **11.3 Aspect**

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc),

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). Dans certains cas l'utilisation de clins de bois sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.3.3. Pour les bâtiments autres que des logements

S'il n'existe pas de constructions voisines de qualité pouvant servir de référence, on privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant.

### **11.4 Toitures**

11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes (de pente supérieure à 40°), sauf :

- en ce qui concerne les petits appentis (d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20m<sup>2</sup>), pour lesquels une pente unique et plus faible est admise.
- ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site

11.4.2 Les toitures - terrasses et les toitures monopentes sont interdites, sauf :

- en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...),

- ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site. La toiture - terrasse ou la toiture monopente ne devra pas couvrir sur un même plan la totalité de la construction.

11.4.3 Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.4 Par exception aux articles précédents, en cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité.

11.4.5 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site.

11.4.6 Pour les constructions à usage artisanal, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

#### **11.5. Clôtures**

11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

11.5.2 Les clôtures en plaque de béton brut sont interdites.

11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de couleur verte.

#### **Article N 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques

#### **Article N 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de terrain.

13.3 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

14.4 Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1**

Qualification de la zone : La zone N1 reprend 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, qui ne sont pas concernés pas le projet de liaison A28/A13.

Elle comprend un **secteur N1j** qui correspond aux jardins ouvriers.

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

#### **ARTICLE N1 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

1.1 - Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.

#### **ARTICLE N1 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions spéciales**

2.1 - Sous réserve de ne pas compromettre la qualité du site, peuvent être autorisés :

2.1.1 - Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2 - Les extensions des équipements liés au sport (à l'exception des sports mécaniques) et aux loisirs et sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> et d'une bonne intégration paysagère.

2.1.3 - Les abris nécessaires à l'observation de la faune et flore ainsi que la découverte de la nature.

2.1.4 - Les ouvrages hydrauliques,

2.1.5 - La création de circulations douces piétonnes et cyclistes.

2.1.6 - La création ou le confortement des voies nécessaires à l'entretien et à l'accès des parcelles enclavées.

2.1.7 - Les travaux d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.

2.1.8 - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressortit pas aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (cavités, ruissellement).

2.1.9 - Dans le secteur N1j les équipements liés aux jardins ouvriers.

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

#### **ARTICLE N1 3 - Accès et voiries**

3.1 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.

3.2 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

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

## **ARTICLE N1 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1 - Eau potable**

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

### **4.2 - Assainissement des eaux usées**

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

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

### **4.4 - Autres réseaux**

4.4.1 - Pour toute construction nouvelle, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

## **ARTICLE N1 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE N1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

6.1 - Les constructions et extensions autorisées devront respecter une distance minimale des emprises publiques de 5 mètres.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

## **ARTICLE N1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions autorisées devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant un retrait minimum de 3 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux

7.3 - Des implantations autres peuvent être autorisées pour la réfection, la transformation ou l'agrandissement de bâtiments existants, les constructions annexes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions précédentes.

## **ARTICLE N1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les constructions doivent être implantées :

- soit de manière contigüe,
- soit distantes d'au moins de 3 mètres sauf dans le secteur N1j où la distance est portée à 1,5 mètres.

## **ARTICLE N1 9 - Emprise au sol**

9.1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 20% de la surface du terrain.

## **ARTICLE N1 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - Les constructions, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ne devront pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou rez-de-chaussée + combles.

## **ARTICLE N1 11 - Aspect des constructions**

### **Rappel du code de l'urbanisme :**

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les 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.

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Les constructions autorisées dans le cadre des utilisations du sol prévues dans l'article 2 devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.3 - 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.

11.1.4 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.1.5 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaire, etc...

11.1.6 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.1.7 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée

### **11.2 - Toitures**

11.2.1 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.2.3 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

11.2.4 - Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

11.2.5 - Les toitures mono pentes et toitures courbes sont autorisées.

11.2.6 - Il est recommandé de réaliser des débords de toiture de 0,30 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

### **11.3 - Matériaux de couverture**

11.3.1 - L'emploi de matériaux de fortune ou de récupération (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.3.2 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

#### **11.4 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques**

11.4.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.4.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.4.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

#### **11.5 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

##### **a) Matériaux des façades**

###### **• Pour les habitations :**

11.5.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.5.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales

11.5.3 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.5.4 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...)

###### **• Pour les abris de jardins, les annexes, les garages**

11.5.5 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.5.6 - L'emploi du bois en bardage (clins) sera encouragé pour les abris de jardin et les annexes.

11.5.7 - Les annexes, les extensions et les vérandas de styles contemporains sont autorisées.

###### **• Divers**

11.5.8 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent être placées visibles depuis l'espace public.

##### **b) Ouvertures en façades**

Pour les habitations, les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

#### **11.6 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.7.1 - Les clôtures sur rue doivent obligatoirement être doublées d'une haie d'essences locales.

11.7.2 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

#### **ARTICLE N1 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N1 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.2 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.3 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.4 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

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

---

#### **ARTICLE N1 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE N1 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE N1 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **TITRE V**

### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

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

Le nouvel article L.123-1 9° du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme a créé des emplacements réservés.

### Liste des emplacements réservés

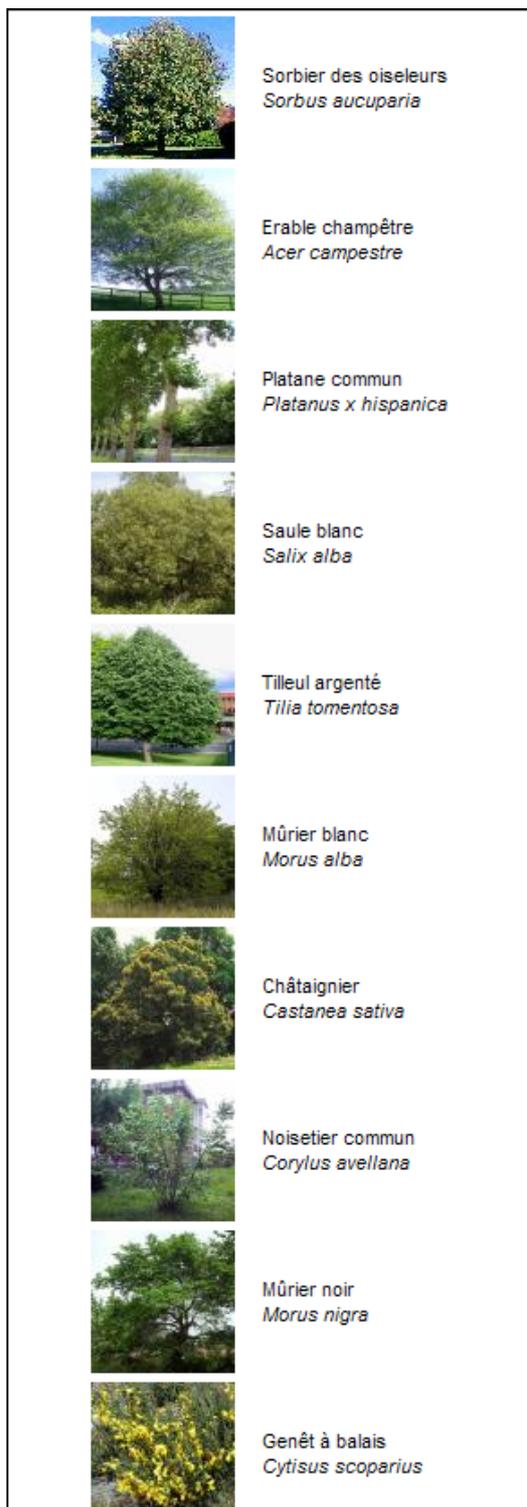
N°	Objet	Surface	Bénéficiaire
ER 01	Création d'un cheminement piéton:	2 570 m2	mairie
ER 02	Aménagement hydraulique	5 075 m2	mairie
ER 03	Alignement d'arbres remarquables	4 520 m2	mairie
ER 04	Création d'un cheminement piéton	2 035 m2	mairie
ER 05	Création d'une liaison piétonne	1 146 m2	mairie

## **TITRE VI**

### ANNEXE

- ✓ Liste des végétaux constituant les haies d'essences locales

## Les haies brise-vents :



## Les haies libres :

	Charme commun <i>Carpinus betulus</i>		Troène commun <i>Ligustrum vulgare</i>
	Poirier sauvage <i>Pyrus pyraeaster</i>		Nerprun purgatif <i>Rhamnus cathartica</i>
	Tilleul à petites feuilles <i>Tilia cordata</i>		Saule marsault <i>Salix caprea</i>
	Aulne commun <i>Alnus glutinosa</i>		Bouleau commun <i>Betula pendula</i>
	Erable champêtre <i>Acer campestre</i>		Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>
	Epine blanche <i>Crataegus monogyna</i>		Noisetier commun <i>Corylus avellana</i>
	Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i>		Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i>
	Aubépine épineuse <i>Crataegus laevigata</i>		Genêt à balais <i>Cytisus scoparius</i>

## Les haies taillées :

	Erable champêtre <i>Acer campestre</i>
	Charme commun <i>Carpinus betulus</i>
	Epine blanche <i>Crataegus monogyna</i>
	Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i>
	Aubépine épineuse <i>Crataegus laevigata</i>
	Troène commun <i>Ligustrum vulgare</i>
	Nerprun purgatif <i>Rhamnus cathartica</i>
	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>
	Hêtre commun <i>Fagus sylvatica</i>
	Noisetier commun <i>Corylus avellana</i>