



VILLE DE SAINT-LÉGER-DU-BOURG-DENIS

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis

RÈGLEMENT

PLU approuvé le :	11/03/2005
Modifié le :	28/11/2006
Modifié le :	08/06/2010
Modifié le :	05/07/2011
Mis à jour le :	06/01/2017

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone Ua	7
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone Ub	13
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone Uc	20
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone Ud	25
Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone Ue	30
Chapitre 6 - Dispositions applicables à la zone Uf	34
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	38
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone AUa	39
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone AUb	43
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	48
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone A	49
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone Na	53
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone Nb	55
TITRE V – LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONE	58

Titre I – Dispositions générales applicables à toutes les zones

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123- 9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, et d'orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-LEGER-DU-BOURG-DENIS**.

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols.

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme,

1°) qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

* lorsque les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou s'implantent sur des terrains insuffisamment équipés.

Articles R. 111-2, R.111-4.

* lorsque les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ou 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.

Articles R.111-3-2, R.111-14-2 et R.111-21.

* lorsque les constructions sont de nature à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national (ex: dispositions d'un schéma directeur).

Article R.111-15

2°) qui permettent d'opposer le sursis à statuer:

* lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.

Article L.111-9.

* lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national, l'exécution d'un plan d'occupation des sols en cours de révision, l'exécution d'un plan de sauvegarde:

Articles L.111-10, L.123-6, L.311-2 et L.313-2

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.

2°) sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

3°) Les dispositions issues des lois suivantes, ainsi que des décrets pris pour leur application:

- loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite ' L.O.V. ou Loi d'Orientation pour la Ville ',
- loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite ' loi sur l'eau ',
- loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 dite ' loi sur les déchets ',
- la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.
- la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.
- la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisations des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

Article 3 Division du territoire en zones.

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement, sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Ce sont les zones :

- Ua qui correspond au centre-ville. Il comprend un sous-secteur Ua-1 et un sous-secteur Ua-2 à l'intérieur desquels des dispositions particulières ont pour objectif de permettre la densification du centre-ville.
- Ub qui correspond au secteur majeur de renouvellement urbain. Elle comprend un sous-secteur Ub-1 à l'intérieur duquel les dispositions particulières ont pour objectif de maintenir le caractère remarquable de l'habitat et trois autres sous-secteurs Ub-2, Ub-3 et Ub-4 pour lesquels l'objectif est d'accompagner leur mutation mais aussi de préserver dans la mesure du possible le patrimoine bâti industriel remarquable.
- Uc qui correspond au tissu résidentiel à dominante d'habitat individuel.
- Ud qui constitue la transition entre le tissu urbain et les espaces naturels de la commune. Il comprend un sous-secteur Ud-1 à l'intérieur duquel des dispositions particulières permettent le stationnement de caravanes et l'aménagement des terrains à cet effet.
- Ue qui correspond à la zone d'activité de la commune.
- Uf qui correspond au pôle sportif de la commune.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont repérées au plan de zonage par l'indice AU.

Ce sont les zones :

- AUa et AUb. Un sous-secteur AUb-1 a été créé en raison des risques d'inondation liés à la présence de l'Aubette qu'il importe de prendre en compte dans le projet d'urbanisation de ce secteur.

Les zones réservées aux espaces agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du présent règlement sont repérées par l'indice A.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres 2 et 3 du titre IV du présent règlement sont repérées par l'indice N.

Ce sont les zones :

- Na qui correspond aux espaces naturels à préserver pour la qualité de leurs écosystèmes et la présence d'espaces boisés classés.
- Nb qui correspond à des espaces à caractère naturel et vocation urbaine.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent au plan de zonage suivant légende.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés ou espaces verts à conserver, à protéger, à créer, figurent au plan de zonage, suivant la légende.

Certains secteurs sont protégés en raison de la valeur patrimoniale du bâti. Ils figurent au plan de zonage suivant légende. Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

Article 4 Adaptations mineures.

Conformément à l'article L.123 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site.

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone Ua

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements, activités commerciales, habitats individuels et collectifs.

Elle comprend deux sous-secteurs visant à renforcer la densification du centre-ville : **un sous-secteur Ua-1**, à l'intérieur duquel des dispositions particulières relatives à la hauteur et au type de toiture sont retenues afin de maintenir la cohérence architecturale en place et **un sous-secteur Ua-2** à l'intérieur duquel seule diffère la hauteur maximale autorisée.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 42 classée en catégorie 4 telle qu'elle figure sur le plan de zone de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Ua sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua-1 Occupations et utilisations du sol interdites.

- 1.1 Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, sauf celles prévues à l'article Ua-2.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - Permanents (art. R443.7)
 - Saisonniers (art. R443.8.1)

Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.3 Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R442.2 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.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- 1.6 L'utilisation de remblais au titre de la prévention des risques d'inondation
- 1.7 La construction d'un niveau souterrain de type cave au titre de la prévention des risques d'inondation.

Article Ua-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités de commerces et de services y compris les installations classées relevant de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, les poussières, les émanations odorantes, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2 L'extension mesurée des bâtiments existants
- 2.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.4 Les constructions et installations liées aux services et équipements collectifs ou publics.
- 2.5 Les constructions à usage d'habitation.
- 2.6 Mixité des programmes de logements :

Toute nouvelle construction de **5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter **1** logement locatif social minimum.

Toute nouvelle opération de plus de **5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins **30%** de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

Section II Conditions de l'occupation et d'utilisation du sol

Article Ua-3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie puissent aisément faire demi-tour.

La création ou l'aménagement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 et à l'arrêté du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

L'aménagement des RD 42 et RD 138 dans leur traversée urbaine intégrera les ouvrages spécifiques pour les circulations cycliste et piétonne ainsi que des plantations, tels que validés dans la chartre des entrées et traversées de l'agglomération rouennaise.

Article Ua-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau, après rétention sur le terrain.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification
- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

4.2.2 Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.2.3 Eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article Ua-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Ua-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le principe est que toutes les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique existante ou future.

Dans le secteur Ua-1, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou futures, soit avec un retrait de 5 mètres minimum.

Dans tous les cas, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation, soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent la route ou d'impératifs architecturaux.

Article Ua-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dans le secteur Ua-1, où les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter soit en retrait, soit en limites séparatives.

7.1 Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou d'une limite à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que :

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale à celle à réaliser permettant l'adossement ;

b) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut et dont la longueur mesurée à partir de la façade arrière du bâtiment principal n'excède pas 5 mètres.

7.2 Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point le plus haut de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.3 Implantation par rapport à l'Aubette

En limite de l'Aubette, toute construction ou installation non amovible doit avoir un retrait de 5 m par rapport aux berges.

7.4 Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit sur les limites séparatives, soit avec marges d'isolement, en fonction de l'état bâti existant et de la composition urbaine.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre des constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article Ua-9 Emprise au sol

L'occupation du sol par les constructions et installations, les dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Article Ua-10 Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture est fixée à 10 mètres (R+2+C).

10.2 **Dans les sous-secteurs Ua-1 et Ua-2**, la hauteur maximale admise est portée à 12 mètres, mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture.

Article Ua-11 Aspect extérieur et aménagements des abords.

11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, y compris les clôtures, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les sites et paysages avoisinants. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant

dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les annexes, cabanes et appentis.

- 11.2 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Sont notamment interdits, y compris pour les clôtures :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles)

- 11.3 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

- 11.4 Les murs et toitures des bâtiments annexes non joints doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- 11.5 Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

- 11.6 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils seront dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.

Façades et murs

- 11.7 Les matériaux de façades existants (brique, silex, pierre calcaire) pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit, plaquette, briquette notamment), ou être recouverts d'une peinture, seulement dans le cadre d'une restauration ou réparation justifiée des façades existantes.

- 11.8 Lorsque la construction comprend des façades et murs enduits, les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels ou de couleur, à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement urbain.

- 11.9 **Dispositions particulières applicables aux immeubles repérés :**

La protection des immeubles repérés au plan de zonage (article L.123-1-7°) constitue un enjeu majeur pour la commune, ils font l'objet de règles particulières.

- La protection couvre les constructions qui, par leur volume et leur aspect architectural, constituent des éléments majeurs du patrimoine historique communal et participent à la culture commune des habitants.

Lorsqu'ils sont conservés, ces immeubles doivent être entretenus, restaurés et modifiés dans le respect des types architecturaux qu'ils représentent.

- Pourront être interdites les modifications ou démolitions susceptibles de dénaturer les édifices et plus particulièrement : Les modifications et transformations de façades et toitures qui seraient de nature à porter atteinte à la composition originelle, sauf restitution d'un état initial connu, ou amélioration de l'aspect architectural : dans ce cas, un document ou des archives devront être produits pour motiver l'autorisation.

Toitures des bâtiments

- 11.10 Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à versants, elle devra présenter une pente comprise entre 30 et 60 degrés, à l'exception des vérandas (cf. lexique).

- 11.11 Les couvertures des constructions seront principalement (dominante) d'aspect et de teinte tuile ou ardoise, ou équivalent, afin de garantir la cohérence et l'homogénéité globale des toitures de la commune.

Il pourra être admis d'autres aspects de matériaux pour des raisons de composition architecturale ou de techniques de construction sur certaines parties de la toiture.

- 11.12 Est interdit l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), à l'exception des matériaux d'aspect zinc ou bacs-acier. Un aspect différent sera notamment autorisé pour les vérandas (aspect verre).

- 11.13 Les toitures terrasses étanchées sont autorisées et peuvent être végétalisées.

Clôtures

- 11.14 L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

- 11.15 Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.

- 11.16 En front à rue, les clôtures sont constituées soit:

- de haies végétales d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe
- d'un muret édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 0.80 mètres, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage, par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublée de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

- d'un mur plein édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 1.60 mètres, uniquement lorsque ce mur de clôture assure également une fonction de soutènement (cf. lexicque), rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

11.17 En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont constituées de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

11.18 La hauteur maximale des clôtures tant en front à rue qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres.

Dans le secteur Ua-1, la hauteur maximale de la clôture en front à rue ne peut pas dépasser 1.60 mètres.

11.19 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.17 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article Ua-12 Stationnement des véhicules

Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2 Pour chaque véhicule, il sera pris en compte la surface nécessaire permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.
- 12.3 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- 12.4 Pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service, la surface estimée doit assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs, ainsi que le stationnement et l'évolution des poids lourds et autres véhicules utilitaires lors de leur chargement et déchargement.

Stationnement des vélos

- 12.5 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements collectifs, d'équipements scolaires ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
- 12.6 Pour les logements collectifs, il est exigé 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m²
- 12.7 Pour les activités de bureaux, il est exigé 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de SHON
- 12.8 Pour les établissements d'enseignement, il est exigé de 30 à 60 m² de stationnement vélo pour 100 élèves.
- 12.9 Pour les équipements sportifs, culturels ou sociaux, il est exigé 1 emplacement pour 30 personnes accueillies.
- 12.10 Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place

Article Ua-13 Espaces libres et plantations

Obligation de planter

- 13.1 On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, de stockage, à la desserte.
- 13.2 Les espaces libres dont la superficie représente au minimum 20% de la superficie totale de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 100 m² de leur superficie, d'essence variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.3 Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre, ainsi que les citernes doivent être masquées par un écran végétal composé d'essences arbustives dont la hauteur de développement est supérieure à 2 mètres ; cet écran se composera d'essences variées à dominante persistante ou marcescente, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.4 Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Lorsque la superficie du parc est supérieure à 500 m² ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement, et celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périmétrie.
- 13.5 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que lorsque :
- les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
 - les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
 - les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire ou de leur état phytosanitaire.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre au moins égal d'arbres d'essence similaire ou d'essence remarquable, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua-14 Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone Ub

Il s'agit d'une zone mixte d'habitat et d'activités industrielles à caractère patrimonial (qualité architecturale et présence de l'Aubette) correspondant aux anciens pôles de développement de la commune et dont le renouvellement urbain constitue un enjeu majeur pour la commune, l'installation de nouvelles activités industrielles n'étant pas souhaitable.

Elle comprend :

- **un sous-secteur Ub-1**, à l'intérieur duquel des dispositions particulières ont pour objectif de préserver le caractère remarquable du bâti, lié à sa typologie
- **un sous-secteur Ub-2** qui regroupe des activités industrielles ponctuelles, implantées au cœur des contextes urbains. Les règles édictées tiennent compte de leurs spécificités. L'objectif est d'accompagner la mutation du site en rapport avec sa situation en entrée de ville, en autorisant le maintien des activités existantes, mais en limitant l'extension éventuelle de ces activités et en interdisant toute implantation nouvelle.
- **un sous-secteur Ub-3**, espace de transition entre les friches Blondel et Jeudy. Les règles édictées favorisent une certaine densification, en rapport avec le contexte urbain.
- **un sous-secteur Ub-4** qui correspond à un secteur témoin d'une activité industrielle passée (Friche Jeudy). La réglementation s'y afférant a pour objectif de permettre la mutation du site vers une occupation mixte (habitat, services, bureaux) à dominante d'habitat, en rapport avec sa situation au cœur du tissu urbain. Certains éléments de ce secteur sont protégés en raison de la valeur patrimoniale du bâti. Ils figurent au plan de zonage. Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

Dans une bande de 250 m de part et d'autre du bord de la chaussée de la RN31 classée en catégorie 2, de 100 m de part et d'autre de celui de la RD138 classée en catégorie 3, de 30 m de part et d'autre de celui de la RD42 classée en catégorie 4 et de 300 m de part et d'autre du rail extérieur de la voie ferrée Amiens - Rouen classée en catégorie 1, telles qu'elles figurent sur le plan de zone de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 28 février 2001 et du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Ub sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Enfin, certains secteurs sont protégés en raison de la valeur patrimoniale du bâti. Ils figurent au plan de zonage. Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées, sauf celles visées à l'article Ub-2.
- 1.2 Les constructions à destination de commerces dans les sous-secteurs Ub-3 et Ub-4.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 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 sols 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.
- 1.7 L'utilisation de remblais au titre de la prévention des risques d'inondation
- 1.8 La construction d'un niveau souterrain de type cave au titre de la prévention des risques d'inondation.

Article Ub-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités artisanales ou de services y compris les installations classées relevant de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, les poussières, les émanations odorantes, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2 Dans le sous-secteur Ub-2, l'extension modérée (150m² de SHON maximum) des constructions existantes à destination d'entrepôts, d'activités industrielles ou de commerces, ainsi que leurs annexes de faible emprise (50m² de SHON maximum), jointive ou non, dans le but d'améliorer le confort de ces activités.

- 2.3 L'extension mesurée des bâtiments existants
- 2.4 Les annexes, jointives ou non, de faible importance,
- 2.5 Dans la zone Ub-2, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.
- 2.6 Dans le sous-secteur Ub-4, la démolition partielle du bâtiment principal sous réserve de préserver une partie du bâtiment en vue de sa réhabilitation.
- 2.7 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.8 Les constructions et installations liées aux services et équipements collectifs ou publics.
- 2.9 Les constructions à usage d'habitation.
- 2.10 Mixité des programmes de logements
Toute nouvelle construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social minimum.

Toute nouvelle opération de plus de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ub-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.
- 3.2 Voirie
Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
 - assurer la protection des piétons.
Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie puissent aisément faire demi-tour.

La création ou l'aménagement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 et à l'arrêté du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

L'aménagement des RD 42 et RD 138 dans leur séquence urbaine intégrera les ouvrages spécifiques pour les circulations cycliste et piétonne ainsi que des plantations tels que validés dans la Charte des entrées et traversées de l'agglomération rouennaise.

Article Ub-4 Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable
Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
- 4.2 Assainissement
 - 4.2.1 Eaux pluviales
Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau, après rétention sur le terrain.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
 - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification

- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

4.2.2 Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.2.3 Eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article Ub-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Ub-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le principe est que toutes les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou futures, soit avec un retrait de 5 mètres minimum.

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation, soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent la route ou d'impératifs architecturaux.

Article Ub-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

7.1 Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou d'une limite à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- b) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut et dont la longueur mesurée à partir de la façade arrière du bâtiment principal n'excède pas 5 mètres.

7.2 Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point le plus haut de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.3 Implantation par rapport à l'Aubette

En limite de l'Aubette, toute construction ou installation non amovible doit avoir un retrait de 5 m par rapport aux berges.

7.4

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit sur les limites séparatives, soit avec marges d'isolements, en fonction de l'état bâti existant et de la composition urbaine.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre des constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article Ub-9 Emprise au sol

L'occupation du sol par les constructions et installations, les dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article Ub-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage **ou acrotère** de la toiture ne doit pas excéder 9 m ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C).

Dans le sous-secteur Ub-1, la hauteur maximale mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture ne doit pas excéder 6 m (R+C).

Dans le sous-secteur Ub-3, la hauteur maximale mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture ne doit pas excéder R+2.

Dans le sous-secteur Ub-4, la hauteur maximale mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture ne doit pas excéder R+3.

Article Ub-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, y compris et les clôtures, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les sites et paysages avoisinants. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les annexes, cabanes et appentis.
- 11.2 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Sont notamment interdits, y compris pour les clôtures :
 - l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, ...)
 - les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- 11.3 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.4 Les murs et toitures des bâtiments annexes non joints doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.5 Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.
- 11.6 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils seront dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.

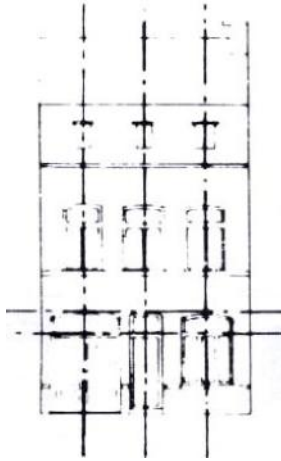
Façades et murs

- 11.7 **Pour les constructions existantes**, les matériaux de façades existants (brique, silex pierre, calcaire) pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit, plaquette, briquelette notamment), ou être recouverts d'une peinture, seulement dans le cadre d'une restauration ou réparation justifiée des façades existantes.
- 11.8 **Pour les constructions nouvelles**, il est imposé de respecter les règles de composition suivantes.

Les règles de composition à respecter concernent le rythme et le rapport plein ! vide :

Les verticales doivent donner le rythme.

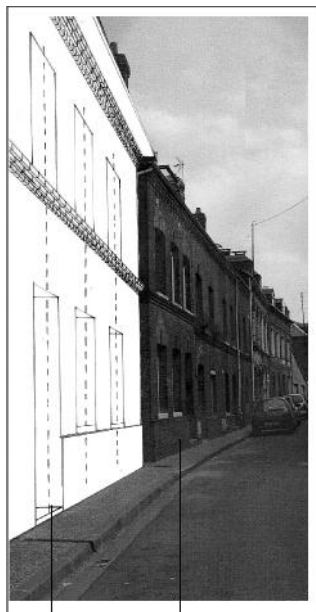
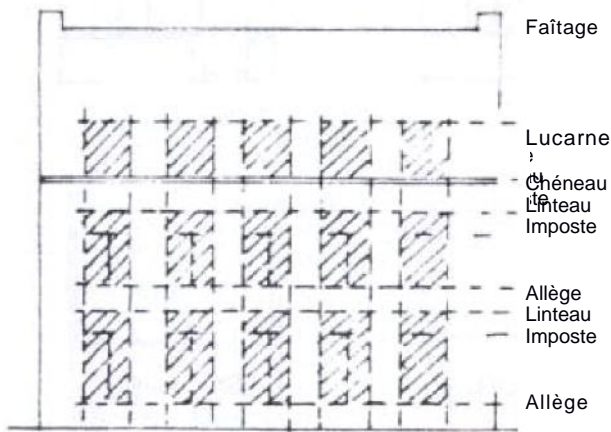
Les ouvertures doivent être alignées verticalement et horizontalement.



L'alignement, la superposition des ouvertures, la conservation des impostes (partie haute de la fenêtre).

Imposte

Le rapport entre plein et vide doit être proche de celui de l'architecture ancienne (soit 1:1).

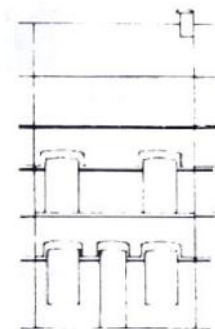


Bâtiment neuf Bâtiment existant



Bâtiment existant

Bâtiment neuf



Observez comment sont réalisés les appuis de fenêtres existants : l'arc en brique, le linteau ou l'encadrement réalisé par l'enduit. Il est important de respecter l'unité de la façade.

11.9 Lorsque la construction comprend des façades et murs enduits, les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels ou de couleur, à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement urbain.

11.10 Dispositions particulières applicables aux immeubles repérés :

La protection des immeubles repérés au plan de zonage (article L.123-1-7°) constitue un enjeu majeur pour la commune, ils font l'objet de règles particulières.

- La protection couvre les constructions qui, par leur volume ou leur aspect architectural, constituent des éléments majeurs du patrimoine historique communal et participent à la culture commune des habitants.

Lorsqu'ils sont conservés, ces immeubles doivent être entretenus, restaurés et modifiés dans le respect des types architecturaux qu'ils représentent.

- Pourront être interdites les modifications ou démolitions susceptibles de dénaturer les édifices et plus particulièrement :

Les modifications et transformations de façades et toitures qui seraient de nature à porter atteinte à la composition originelle, sauf restitution d'un état initial connu, ou amélioration de l'aspect architectural : dans ce cas, un document ou des archives devront être produits pour motiver l'autorisation.

Toitures

11.11 Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à versants, elle devra présenter une pente comprise entre 30 et 60 degrés, à l'exception des vérandas (cf. lexique).

11.12 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon). Si la construction est édifiée en limite séparative, le débord minimum est à respecter en long pan seulement.

Couvertures

11.13 Les couvertures seront réalisées principalement (dominante) d'aspect et de teinte tuile ou ardoise, ou équivalent, afin de garantir la cohérence et l'homogénéité globale des toitures de la commune.

11.14 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques, opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques) sont interdits, à l'exception des matériaux d'aspect zinc ou bacs-acier. Un aspect différent sera notamment autorisé pour les vérandas (aspect verre).

11.15 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

11.16 Les toitures terrasses étanchées sont autorisées et peuvent être végétalisées.

Clôtures

11.17 L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

11.18 Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.

11.19 En front à rue, les clôtures sont constituées soit :

- de haies végétales d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- d'un muret édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 0.80 mètres, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe
- d'un mur plein édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 1.60 mètres, uniquement lorsque ce mur de clôture assure également une fonction de soutènement (cf lexique), rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe

- 11.20 En limites séparatives des parcelles voisines, sont constituées de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 11.21 La hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres.
- 11.22 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.24 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article Ub-12 Stationnement des véhicules

Stationnement des véhicules.

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

Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place

- 12.2 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations industrielles doit être assuré en dehors des voies publiques. La surface estimée doit assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs, ainsi que le stationnement et l'évolution des poids lourds et autres véhicules utilitaires lors de leur chargement et déchargement.

Stationnement des vélos.

- 12.3 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements collectifs, d'équipements scolaires ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
- 12.4 Pour les logements collectifs, il est exigé 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m²

Article Ub-13 Espaces libres et plantations

Obligation de planter

- 13.1 On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, de stockage, à la desserte.
- 13.2 Les espaces libres dont la superficie représente au minimum 20% de la superficie totale de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 100 m² de leur superficie, d'essence variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.3 Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre, ainsi que les citernes doivent être masquées par un écran végétal composé d'essences arbustives dont la hauteur de développement est supérieure à 2 mètres ; cet écran se composera d'essences variées à dominante persistante ou marcescente, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.4 Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc.

Lorsque la superficie du parc est supérieure à 500 m² ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement, et celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.

- 13.5 Les abattements d'arbres ne sont autorisés que lorsque,
- les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
 - les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire ou de leur état phytosanitaire.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattement, par un nombre au moins égal d'arbres d'essence similaire ou d'essence remarquable, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub-14 Coefficient d'occupation des sols.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone Uc

Cette zone constitue la partie résidentielle de la commune. A dominante d'habitat individuel, cette zone peut accueillir les équipements publics ou privés ainsi que des activités nécessaires à l'équilibre du cadre de vie des quartiers.

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RN31 classée en catégorie 2, de 100 m de part et d'autre de celui de la RD138 classée en catégorie 3, de 30 m de part et d'autre de celui de la RD42 classée en catégorie 4 et de 300m de part et d'autre du rail extérieur de la voie ferrée Amiens -Rouen classée en catégorie 1, telles qu'elles figurent sur le plan de zone de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 28 février 2001 et du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Uc sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uc-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées à l'article Uc-2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités.
- 1.3 L'ouverture de terrains aménagés en vue du camping ou pour le stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.5 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 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 sols nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- 1.8 L'utilisation de remblais au titre de la prévention des risques d'inondation
- 1.9 La construction d'un niveau souterrain de type cave au titre de la prévention des risques d'inondation.

Article Uc-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités artisanales ou de services y compris les installations classées relevant de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles répondent aux besoins de la vie quotidienne des habitants de la zone et soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, les poussières, les émanations odorantes, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2 L'extension mesurée des bâtiments existants.
- 2.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.4 Mixité des programmes de logements
Toute nouvelle construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social minimum.

Toute nouvelle opération de plus de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

Section II Conditions de l'occupation du sol

Article Uc-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie puissent aisément faire demi-tour.

Article Uc-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau, après rétention sur le terrain.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification
- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

4.2.2 Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur la date de la demande du Permis de Construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.2.3 Eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article Uc-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Uc-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le principe est que toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique future ou existante.

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation, soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent la route ou d'impératifs architecturaux.

Article Uc-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

7.1 Implantation en limite séparative.

En front à rue, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou d'une limite à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- b) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut et dont la longueur mesurée à partir de la façade arrière du bâtiment principal n'excède pas 5 mètres.

7.2 Implantation avec marges d'isolement.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point le plus haut de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.3 Implantation par rapport à l'Aubette

En limite de l'Aubette, toute construction ou installation non amovible doit avoir un retrait de 5 m par rapport aux berges.

7.4 Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit sur les limites séparatives, soit avec marges d'isolements, en fonction de l'état bâti existant et de la composition urbaine.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagée un espace libre des constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article Uc-9 Emprise au sol

L'occupation du sol par les constructions et installations, dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Article Uc-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de construction, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faitage ou acrotère de la toiture ne doit pas excéder 10 m ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction, y compris combles (R+1+C).

Article Uc-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, y compris et les clôtures, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les sites et paysages avoisinants. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les annexes, cabanes et appentis.

- 11.2 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Sont notamment interdits, y compris pour les clôtures:

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)
 - les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois....
- 11.3 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés à l'alinéa 1 du présent article.
- 11.4 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.5 Les murs et toitures des bâtiments annexes non jointives doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.6 Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.
- 11.7 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils seront dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.

Façades et murs

- 11.8 Les matériaux de façades existants (brique, silex, pierre calcaire) pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit, plaquette, briquelette notamment), ou être recouverts d'une peinture, seulement dans le cadre d'une restauration ou réparation justifiée des façades existantes.
- 11.9 Lorsque la construction comprend des façades et murs enduits, les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels ou de couleur, à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement urbain.

Toitures des bâtiments

- 11.10 Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à versants, elle devra présenter une pente comprise entre 30 et 60 degrés, à l'exception des vérandas (cf. lexique).
- 11.11 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon). Si la construction est édifée en limite séparative, le débord minimum est à respecter en long pan seulement

Couvertures

- 11.12 Les couvertures des constructions seront principalement (dominante) d'aspect et de teinte tuile ou ardoise, ou équivalent, afin de garantir la cohérence et l'homogénéité globale des toitures de la commune.
- Il pourra être admis d'autres aspects de matériaux pour des raisons de composition architecturale ou de techniques de construction sur certaines parties de la toiture.
- 11.13 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques, opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques) sont interdits, à l'exception des matériaux d'aspect zinc ou bacs-acier. Un aspect différent sera notamment autorisé pour les vérandas (aspect verre).
- 11.14 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.15 Les toitures terrasses étanchées sont autorisées et peuvent être végétalisées

Clôtures

- 11.16 L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 11.17 Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.
- 11.18 En front à rue, les clôtures sont constituées soit:
- de haies végétales d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
 - d'un muret édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 0.80 mètres, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
 - d'un mur plein édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 1.60 mètres, uniquement lorsque ce mur de clôture assure également une fonction de soutènement (cf lexique), rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 11.19 En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont constituées de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 11.20 La hauteur maximale des clôtures tant en front à rue qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres.

- 11.21 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.22 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article Uc-12 Stationnement des véhicules Stationnement des véhicules.

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2 Pour chaque véhicule, il sera pris en compte la surface nécessaire permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.
- 12.3 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- 12.4 Pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service, la surface estimée doit assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs, ainsi que le stationnement et l'évolution des poids lourds et autres véhicules utilitaires lors de leur chargement et déchargement.

Stationnement des vélos.

- 12.5 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent être intégrés dans les constructions de logements collectifs, d'équipements scolaires ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
- 12.6 Pour les logements collectifs, il est exigé 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m²
- 12.7 Pour les activités de bureaux, il est exigé 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de SHON
- 12.8 Pour les établissements d'enseignement, il est exigé de 30 à 60 m² de stationnement vélo pour 100 élèves.
- 12.9 Pour les équipements sportifs, culturels ou sociaux, il est exigé 1 emplacement pour 30 personnes accueillies.
- 12.10 Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place.

Article Uc-13 Espaces libres et plantations

Obligation de planter

- 13.1 On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, de stockage, à la desserte.
- 13.2 Les espaces libres dont la superficie représente au minimum 20% de la superficie totale de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 100 m² de leur superficie, d'essence variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.3 Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre, ainsi que les citernes doivent être masquées par un écran végétal composé d'essences arbustives dont la hauteur de développement est supérieure à 2 mètres ; cet écran se composera d'essences variées à dominante persistante ou marcescente, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.4 Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Lorsque la superficie du parc est supérieure à 500 m² ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement, et celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.
- 13.5 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que lorsque :
- les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
 - les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
 - les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire ou de leur état phytosanitaire.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre au moins égal d'arbres d'essence similaire ou d'essence remarquable, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uc-14 Coefficient d'occupation des sols

- 14.1 Le coefficient d'occupation des sols maximum applicable à la zone est de 0,40.

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone Ud

Cette zone constitue la transition entre le tissu urbain de la commune et les espaces naturels. Elle a pour vocation de préserver la qualité paysagère et d'offrir un développement harmonieux de la commune. Elle comprend **un sous-secteur Ud-1** permettant le stationnement des caravanes et les terrains aménagés à cet effet.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 42 classée en catégorie 4 telle qu'elle figure sur le plan de zone de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Ud sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone

Enfin, certains secteurs sont protégés en raison de la valeur patrimoniale du bâti. Ils figurent au plan de zonage. Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ud-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel, artisanal et les installations classées sauf celles visées à l'article Ud-2.
- 1.2 Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre.
- 1.3 Sauf dans le secteur Ud-1, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)

Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.4 L'ouverture de terrains aménagés en vue du camping ou pour le stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.5 Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux ou de sport ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- 1.8 L'utilisation de remblais au titre de la prévention des risques d'inondation
- 1.9 La construction d'un niveau souterrain de type cave au titre de la prévention des risques d'inondation.

Article Ud-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les constructions à usage de commerces et de services, non nuisants, sauf celles interdites en 1.1, 1.6 et 1.7, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2 L'extension mesurée des bâtiments existants
- 2.3 La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
- 2.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.5 Les constructions à usage d'habitation.
- 2.6 Mixité des programmes de logements
Toute nouvelle construction de **5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter **1** logement locatif social minimum.

Toute nouvelle opération de plus de **5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins **30%** de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

Section II Conditions de l'occupation du sol

Article Ud-3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie puissent aisément faire demi-tour.

La création ou l'aménagement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 et à l'arrêté du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Article Ud-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales.

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau, après rétention sur le terrain.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification
- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

4.2.2 Eaux usées.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur la date de la demande du Permis de Construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article Ud-5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, toute nouvelle parcelle doit avoir une superficie minimale de 600 m².

Article Ud-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le principe est que toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique future ou existante.

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation, soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent la route ou d'impératifs architecturaux.

Article Ud-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées soit sur une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.

7.1 Implantation sur une limite séparative

En bordure de rue, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative, sans toutefois que la partie construite le long de la limite séparative puisse dépasser une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être édifiées le long de la limite séparative que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- b) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut et dont la longueur mesurée à partir de la façade arrière du bâtiment principal n'excède pas 5 mètres.

7.2 Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édiflée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point le plus haut de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.3 Implantation par rapport à l'Aubette

En limite de l'Aubette, toute construction ou installation non amovible doit avoir un retrait de 10 m par rapport aux berges.

7.4 Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit sur les limites séparatives, soit avec marges d'isolements, en fonction de l'état bâti existant et de la composition urbaine.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagée un espace libre des constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article Ud-9 Emprise au sol

L'occupation du sol par les constructions et installations, les dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Article Ud-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de construction, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture ne doit pas excéder 7 mètres ni

2 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles (R+1).

Article Ud-11 Aspect extérieur

11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, y compris et les clôtures, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les sites et paysages avoisinants. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les annexes, cabanes et appentis.

11.2 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Sont notamment interdits, y compris pour les clôtures:

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)

- les imitations de matériaux tels que fausses brique, faux pans de bois...
- 11.3 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés à l'alinéa 1 du présent article.
- 11.4 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.5 Les murs et toitures des bâtiments annexes non jointifs doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.6 Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.
- 11.7 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils seront dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.

Façades et murs

- 11.8 Les matériaux de façades existants (brique, silex, pierre calcaire) pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit, plaquette, briquette notamment), ou être recouverts d'une peinture, seulement dans le cadre d'une restauration ou réparation justifiée des façades existantes.
- 11.9 Lorsque la construction comprend des façades et murs enduits, les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels ou de couleur, à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement urbain.

Toitures des bâtiments

- 11.10 Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à versants, elle devra présenter une pente comprise entre 30 et 60 degrés, à l'exception des vérandas. (cf lexique).
- Ces dispositions de l'article ne s'appliquent pas :
- lorsque l'importance ou la configuration de la construction n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants
- 11.11 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon).
- Ces dispositions de l'article ne s'appliquent pas :
- lorsque la construction est édifée en limite séparative, pour le long pan à l'aplomb de la limite

Couvertures

- 11.12 Les couvertures des constructions seront principalement (dominante) d'aspect et de teinte tuile ou ardoise, ou équivalent, afin de garantir la cohérence et l'homogénéité globale des toitures de la commune.
- Il pourra être admis d'autres aspects de matériaux pour des raisons de composition architecturale ou de techniques de construction sur certaines parties de la toiture.
- 11.13 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Est interdit l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), à l'exception des matériaux d'aspect zinc ou bacs-acier. Un aspect différent sera notamment autorisé pour les vérandas (aspect verre).
- 11.15 Les toitures terrasses étanchées sont autorisées et peuvent être végétalisées

Clôtures

- 11.16 L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 11.17 Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.
- 11.18 En front à rue, les clôtures sont constituées soit:
- de haies végétales d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
 - d'un muret édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 0.80 mètres, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe
 - d'un mur plein édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 1.60 mètres, uniquement lorsque ce mur de clôture assure également une fonction de soutènement (cf. lexique), rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 11.19 En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont constituées de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

- 11.20 La hauteur maximale des clôtures tant en front à rue qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres.
- 11.21 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.21 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article Ud-12 Stationnement des véhicules

Stationnement des véhicules.

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement.

Stationnement des vélos.

- 12.2 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent être intégrés aux constructions de logements collectifs, d'équipements scolaires ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
- 12.3 Pour les logements collectifs, il est exigé 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m².

Article Ud-13 Espaces libres et plantations

Obligation de planter.

- 13.1 On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, de stockage, à la desserte.
- 13.2 Les espaces libres dont la superficie représente au minimum 70% de la superficie totale de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 100 m² de leur superficie, d'essence variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.3 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que lorsque,
- les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
 - les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
 - les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radiculaire ou de leur état phytosanitaire.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre au moins égal d'arbres d'essence similaire ou d'essence remarquable, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ud-14 Coefficient d'occupation des sols

- 14.1 Le coefficient d'occupation des sols applicable est de 0,4 sur la zone Ud.
- 14.2 Les dispositions de l'article 14.1 ne sont pas applicables aux constructions visées à l'article 2.4 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone Ue

La vocation principale de cette zone est l'accueil d'activités secondaires et tertiaires de la commune. La qualité architecturale des constructions et le traitement des abords devront être des préoccupations pour tout constructeur de cette zone.

Dans une bande de 100 m (ou 30 m) de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 42 classée en catégorie 3 (ou 4) telle qu'elle figure sur le plan de zone de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Ue sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ue-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions sauf celles visées à l'article Ue-2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article Ue-2.
- 1.3 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

Article Ue-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de services, de commerces et d'entrepôts commerciaux ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou à la direction de ces établissements à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant.
- 2.2 Les installations classées, sauf celles visées en 1.4 et 1.5, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, 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 et l'assainissement.
- 2.3 L'extension mesurée des bâtiments existants
- 2.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

Section II Conditions de l'occupation du sol

Article Ue-3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
- les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie
- l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,

- assurer la protection des piétons.
Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie puissent aisément faire demi-tour.

Article Ue-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales.

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau, après rétention sur le terrain.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification
- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

4.2.2 Eaux usées.

Toute construction le nécessitant doit être desservie par un réseau d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales sont raccordées au réseau d'assainissement public lorsqu'il existe, après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques de ses effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfassent la réglementation en vigueur.

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article Ue-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Ue-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie ou l'emprise publique future ou existante.

Article Ue-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagée un espace libre des constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article Ue-9 Emprise au sol

L'occupation du sol par les constructions et installations, les dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article Ue-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de construction, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture est fixée à 10 mètres.

Article Ue-11 Aspect extérieur

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les enseignes.
- 11.2 L'unité de l'ensemble des bâtiments doit être recherchée dans la composition de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les programmes.
- 11.3 La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.4 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale.
- 11.5 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.6 Les toitures terrasses étanchées sont autorisées et peuvent être végétalisées.
- 11.7 Les parties de bureaux affectées à ces programmes pourront être traitées de façon singulière, apportant de la diversification de l'aspect des bâtiments.
- 11.8 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.9 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.
- 11.10 Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

Clôtures

- 11.11 L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 11.12 Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.
- 11.13 La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres et elles seront obligatoirement constituées d'un dispositif à claire-voie en mailles soudées 50x200 plastifiées vert doublée d'une haie végétale d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 11.14 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.12 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article Ue-12 Stationnement des véhicules

Stationnement des véhicules.

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2 La surface estimée doit assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs, ainsi que le stationnement et l'évolution des poids lourds et autres véhicules utilitaires lors de leur chargement et déchargement.

Stationnement des vélos.

- 12.3 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions à usage d'activités.
- 12.4 Pour les activités de bureaux, il est exigé 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de SHON
- 12.5 Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place.

Article Ue-13 Espaces libres et plantations

Obligation de planter

- 13.1 On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, de stockage, à la desserte.
- 13.2 Les espaces libres dont la superficie représente au minimum 30% de la superficie totale de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 100 m² de leur superficie, d'essence variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.3 Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre, ainsi que les citernes doivent être masquées par un écran végétal composé d'essences arbustives dont la hauteur de développement est supérieure à 2 mètres ; cet écran se composera d'essences variées à dominante persistante ou marcescente, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.4 Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Lorsque la superficie du parc est supérieure à 500 m² ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement, et celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.
- 13.5 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que lorsque,
- les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
 - les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
 - les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radiculaire ou de leur état phytosanitaire.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre au moins égal d'arbres d'essence similaire ou d'essence remarquable, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ue-14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

Chapitre 6 - Dispositions applicables à la zone Uf

Cette zone a pour vocation l'accueil des équipements publics ou collectifs au service de la commune et de ses habitants, notamment les équipements à caractère sportifs et de loisirs.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 42 classée en catégorie 3 telle qu'elle figure sur le plan de zone de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs certains terrains de la zone Uf sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uf-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires permanentes de stationnement, les aires de jeux ou de sports ouvertes au public et les travaux d'infrastructures y compris ceux liés à la réalisation d'un axe de transport collectif.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)

Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.3 Toutes constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article Uf-2.
- 1.4 Toutes constructions ou installations à usage d'activités agricoles, artisanales, industrielles, commerciales ou de services.
- 1.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.7 Toute décharge domestique ou industrielle.
- 1.8 Tout dépôt ou aire de stockage quel qu'en soit la nature, à l'exception de celles visées à l'article Uf-2.

Article Uf-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les équipements collectifs ou publics à caractère sportif, culturel, de loisirs.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gestion, la surveillance ou l'entretien des équipements admis.
- 2.3 Les constructions et installations des services municipaux de la commune, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- 2.4 Les dépôts ou aires de stockage liées aux activités des services municipaux admis.

Section II Conditions de l'occupation du sol

Article Uf-3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie puissent aisément faire demi-tour.

Article Uf-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau, après rétention sur le terrain.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification
- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

4.2.2 Eaux usées

Toute construction le nécessitant doit être desservie par un réseau d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales sont raccordées au réseau d'assainissement public lorsqu'il existe, après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques de ses effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfassent la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article Uf-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Uf-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toutes les constructions et installations devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie ou la limite d'emprise publique future ou existante.

Article Uf-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

7.1 Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou d'une limite à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale à celle à réaliser permettant l'adossement ;

- b) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut et dont la longueur mesurée à partir de la façade arrière du bâtiment principal n'excède pas 5 mètres.

7.2 Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point le plus haut de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Sur une même propriété, les constructions peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance égale ou supérieure à la hauteur du plus haut bâtiment.

Article Uf-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Uf-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de construction, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faitage ou acrotère de la toiture est fixée à 7 mètres.

Article Uf-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, y compris les clôtures, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les sites et paysages avoisinants. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les annexes, cabanes et appentis.
- 11.2 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- Sont notamment interdits, y compris pour les clôtures:
- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)
 - les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois....
- 11.3 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés à l'alinéa 1 du présent article.
- 11.4 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.5 Les murs et toitures des bâtiments annexes non jointives doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.6 Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.
- 11.7 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Façades et murs

- 11.8 Lorsque la construction comprend des façades et murs enduits, les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels ou de couleur, à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement urbain.

Toitures et matériaux de couverture.

- 11.9 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits, à l'exception des matériaux d'aspect zinc ou bacs-acier. Un aspect différent sera notamment autorisé pour les vérandas (aspect verre).
- 11.10 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.11 Les toitures terrasses étanchées sont autorisées et peuvent être végétalisées

Clôtures

- 11.12 L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 11.13 Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.
- 11.14 En front à rue, les clôtures sont constituées d'une haie végétale d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie léger de type grillage.
- 11.15 En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont constituées soit de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 11.16 La hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser 1 mètre en front à rue et 2 mètres en limites séparatives. Un dépassement des hauteurs fixées pourra être admis au motif de sécurité.
- 11.17 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.17 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article Uf-12 Stationnement des véhicules

Stationnement des véhicules.

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

Stationnement des vélos.

- 12.2 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements collectifs, d'équipements scolaires ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
- 12.3 Pour les équipements sportifs, culturels ou sociaux, il est exigé 1 emplacement pour 30 personnes accueillies.

Article Uf-13 Espaces libres et plantations

Obligation de planter

- 13.1 On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, de stockage, à la desserte.
- 13.2 Les espaces libres dont la superficie représente au minimum 20% de la superficie totale de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 100 m² de leur superficie, d'essence variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.3 Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre, ainsi que les citernes doivent être masquées par un écran végétal composé d'essences arbustives dont la hauteur de développement est supérieure à 2 mètres ; cet écran se composera d'essences variées à dominante persistante ou marcescente, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.4 Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Lorsque la superficie du parc est supérieure à 500 m² ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement, et celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.
- 13.5 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que lorsque :
- les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
 - les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
 - les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radiculaire ou de leur état phytosanitaire.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre au moins égal d'arbres d'essence similaire ou d'essence remarquable, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uf-14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone AUa

Cette zone constitue en prolongement de la zone Uc, la partie résidentielle de la commune. A ce titre elle a vocation principale d'habitat.

Elle est située dans un secteur de transition entre les espaces urbains et les espaces naturels dont le caractère doit être préservé.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre du rail extérieur de la voie ferrée classée en catégorie 1, telle qu'elle figure sur le plan de zone de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 février 2002.

Par ailleurs certains terrains de la zone AUa sont concernés par une servitude d'utilité publique liée à la présence de la tour de Carville, monument historique classé le 18 juin 1862.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel
- 1.2 Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, à l'exception de celles admises à l'article AUa2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)

Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.

- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 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 sols 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 AUa-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités artisanales ou de services y compris les installations classées relevant de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles répondent aux besoins de la vie quotidienne des habitants de la zone et soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, les poussières, les émanations odorantes, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les remblais à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements admis.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

- 2.3 Mixité des programmes de logements
Toute nouvelle construction de **5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter **1** logement locatif social minimum.

Toute nouvelle opération de plus de **5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins **30%** de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

Section II Conditions de l'occupation du sol

Article AUa-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie puissent aisément faire demi-tour.

Article Uc-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers des installations de rétention adaptée qui vise une infiltration naturelle. Le débit de fuite des dispositifs de régulation sera à adapter suivant la filière imposée par l'aptitude et la capacité des sols.

Les eaux de ruissellement voirie seront obligatoirement prétraitées par un séparateur déboureur avant rejet, ce dispositif devant être équipé d'une vanne de fermeture en sortie afin d'isoler toute pollution accidentelle éventuelle.

Des accès aux véhicules privés lourds de curage devront être prévus à chaque bassin afin de permettre toutes les opérations d'entretien.

Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification
- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

Les dispositifs et descriptifs des aménagements sont soumis à l'accord de l'autorité compétente (agglomération de Rouen).

4.2.2 Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article AUa-5 Superficie des terrains.

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUa-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le principe est que toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique future ou existante.

Article AUa-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait des limites séparatives

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point le plus haut de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagée un espace libre des constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article AUa-9 Emprise au sol

L'occupation du sol par les constructions et installations, dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Article AUa-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de construction, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faitage ou acrotère de la toiture ne doit pas excéder 9 mètres.

Article AUa-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, y compris les clôtures, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les site et paysages avoisinants. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les annexes, cabanes et appentis.
- 11.2 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- Sont notamment interdits, y compris pour les clôtures :
- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)
 - les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
 - l'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles)
- 11.3 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.4 Les murs et toitures des bâtiments annexes non jointives doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.5 Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être pour des raisons de sécurité, ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.
- 11.6 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Façades

- 11.7 Les matériaux de façades existants (brique, silex, pierre calcaire) pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit, plaquette, briquette notamment), ou être recouverts d'une peinture, seulement dans le cadre d'une restauration ou réparation justifiée des façades existantes.
- 11.8 Lorsque la construction comprend des façades et murs enduits, les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels, ou de couleur, à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement urbain.

Toitures

- 11.9 Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à versants, elle devra présenter une pente comprise entre 30 et 60 degrés, à l'exception des vérandas (cf. lexique).
- 11.10 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon).
- 11.11 Les couvertures des constructions seront principalement (dominante) d'aspect et de teinte tuile ou ardoise, ou équivalent, afin de garantir la cohérence et l'homogénéité globale des toitures de la commune
- Il pourra être admis d'autres aspects de matériaux pour des raisons de composition architecturale ou de techniques de construction sur certaines parties de la toiture.
- 11.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques, opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques) sont interdits, à l'exception des matériaux d'aspect zinc ou bacs-acier. Un aspect différent sera notamment autorisé pour les vérandas (aspect verre).
- 11.13 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

11.14 Les toitures terrasses étanchées sont autorisées et peuvent être végétalisées.

Clôtures

11.15 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

11.16 Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.

11.17 En front à rue, les clôtures sont constituées soit:

- d'une haie végétale composée d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- d'un muret édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 0.80 mètres, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- d'un mur plein édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 1.60 mètres, uniquement lorsque ce mur de clôture assure également une fonction de soutènement (cf. lexique), rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

11.18 En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont constituées de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

11.19 La hauteur maximale des clôtures tant en front à rue qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres.

11.20 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.18 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article AUa-12 Stationnement des véhicules

Stationnement des véhicules.

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

12.2 Pour chaque véhicule, il sera pris en compte la surface nécessaire permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.

12.3 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Stationnement des vélos.

12.4 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent être intégrés dans les constructions de logements.

12.5 Pour les logements collectifs, il est exigé 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m².

12.6 Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

Article AUa-13 Espaces libres et plantations Obligation de planter

13.1 On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, de stockage, à la desserte.

13.2 Les espaces libres dont la superficie représente au minimum 40% de la superficie totale de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre pour 100 m² de leur superficie, d'essence variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du règlement.

13.3 Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre, ainsi que les citernes doivent être masquées par un écran végétal composé d'essences arbustives ; cet écran se composera d'essences variées à dominante persistante ou marcescente, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du règlement.

13.4 Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Lorsque la superficie du parc est supérieure à 500 m² ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement, et celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUa-14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone AUb

Cette zone peu ou pas équipée est destinée à une urbanisation future de faible densité dans le respect des zones agricoles et naturelles environnantes. Elle a pour vocation principale l'accueil d'habitat. Un sous-secteur AUb-1 a été créé en raison des risques d'inondations liés à la présence de l'aubette qu'il importe de prendre en compte dans le projet d'urbanisation de ce secteur.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUb-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial, et les installations classées.
- 1.2 Les constructions à usage agricole sauf celles visées à l'article AUb-2.
- 1.3 Les aires de stockage et les dépôts.
- 1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)

Le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars de plus de trois mois consécutif ou non en dehors des terrains aménagés.

- 1.5 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnements, des aires de jeux, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sols liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- 1.8 L'utilisation de remblais au titre de la prévention des risques d'inondation
- 1.9 La construction d'un niveau souterrain de type cave au titre de la prévention des risques d'inondation.

Article AUb-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales Peuvent être admises :

- 2.1 Les constructions de logements individuels.
- 2.2 L'édification de clôtures sous réserve d'appliquer les dispositions de l'article AUb-11 les concernant.
- 2.3 En sous-secteur AUb1, mixité des programmes de logements
Toute nouvelle opération de construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social au minimum.

Toute nouvelle opération de plus de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

Section II Conditions de l'occupation du sol

Article AUb-3 Accès et voirie

3.3 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.4 Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,

- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie puissent aisément faire demi-tour.

La création ou l'aménagement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 et à l'arrêté du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Article AUb-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau, après rétention sur le terrain.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification
- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

4.2.2 Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article AUb-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AUb-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le principe est que toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum des emprises publiques existantes ou futures.

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation, soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent la route ou d'impératifs architecturaux.

Article AUb-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

7.1 Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou d'une limite à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- b) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut et dont la longueur mesurée à partir de la façade arrière du bâtiment principal n'excède pas 5 mètres.

7.2 Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point le plus haut de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.3 En sous-secteur AUB-1

Toute construction ou installation doit être implantée avec un recul minimum de 50 m par rapport aux berges de l'Aubette.

7.4 Implantation par rapport à l'Aubette

En limite de l'Aubette, toute construction ou installation non amovible doit avoir un retrait de 5 m par rapport aux berges.

- 7.5 Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit sur les limites séparatives, soit avec marges d'isollements, en fonction de l'état bâti existant et de la composition urbaine.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article AUB-9 Emprise au sol

L'occupation du sol par les constructions et installations, les dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Article AUB-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture est fixée à 7 mètres (R+1).

Article AUB-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, y compris les clôtures, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les site et paysages avoisinants. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les annexes, cabanes et appentis.
- 11.2 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- Sont notamment interdits, y compris pour les clôtures:
- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)
 - les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois....
- 11.3 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés à l'alinéa 1 du présent article.
- 11.4 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.5 Les murs et toitures des bâtiments annexes non jointives doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.6 Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.
- 11.7 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils seront dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.

Façades et murs

- 11.8 Les matériaux de façades existants (brique, silex, pierre calcaire) pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit, plaquette, briquelette notamment), ou être recouverts d'une peinture, seulement dans le cadre d'une restauration ou réparation justifiée des façades existantes.
- 11.9 Lorsque la construction comprend des façades et murs enduits, les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels, ou de couleur, à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement urbain.

Toitures des bâtiments

- 11.10 Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à versants, elle devra présenter une pente comprise entre 30 et 60 degrés, à l'exception des vérandas (cf. lexique).

Ces dispositions de l'article ne s'appliquent pas:

- lorsque l'importance ou la configuration de la construction n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants

- 11.11 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon).

Ces dispositions de l'article ne s'appliquent pas:

- lorsque la construction est édifiée en limite séparative, pour le long pan à l'aplomb de la limite

Couvertures

- 11.12 Les couvertures des constructions seront principalement (dominante) d'aspect et de teinte tuile ou ardoise, ou équivalent, afin de garantir la cohérence et l'homogénéité globale des toitures de la commune. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.13 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques, opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques) sont interdits, à l'exception des matériaux d'aspect zinc ou bacs-acier. Un aspect différent sera notamment autorisé pour les vérandas (aspect verre).
- 11.14 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.15 Les toitures terrasses étanchées sont autorisées et peuvent être végétalisées.

Clôtures

- 11.16 L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 11.17 Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie. Toutefois, le portail sera installé avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la voie.
- 11.18 En front à rue, les clôtures sont constituées soit:
- de haies végétales composées d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère ;
 - d'un muret édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 0.80 mètres, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
 - d'un mur plein édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 1.60 mètres, uniquement lorsque ce mur de clôture assure également une fonction de soutènement (cf. lexique), rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 11.19 En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont obligatoirement constituées de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 11.20 La hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres.
- 11.21 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.22 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article AUB-12 Stationnement des véhicules

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

Pour chaque véhicule, il sera pris en compte la surface nécessaire permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Article AUB-13 Espaces libres et plantations

Obligation de planter

- 13.1 On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, de stockage, à la desserte.
- 13.2 Les espaces libres dont la superficie représente au minimum 70% de la superficie totale de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 100 m² de leur superficie, d'essence variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.3 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que lorsque,
- les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
 - les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
 - les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement racinaire ou de leur état phytosanitaire.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre au moins égal d'arbres d'essence similaire ou d'essence remarquable, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUb-14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone A

Cette zone couvre des espaces naturels, qui en raison de leur intérêt agricole doivent rester affecter à la culture et l'élevage. Ne sont donc autorisées que les constructions et installations liées à l'activité agricole et à certaines activités de diversification, tels les gîtes ruraux...

De plus, tout terrain attenant à l'Aubette pourra servir à la constitution d'une zone d'expansion de crue.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 42 telle qu'elle figure sur le plan de zone de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs certains terrains de la zone A sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat, aux périmètres de protection du captage d'eau du Vieux Château mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux directement liés et nécessaires à l'activité agricole et ceux visés à l'article A-2.

Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Dans la zone A, à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles, sont admises :

- 2.1 Les constructions à usage agricole y compris les installations classées.
- 2.2 La construction d'un bâtiment à usage d'habitation, sous réserve que l'implantation dudit bâtiment dans la zone soit rendu nécessaire par l'activité agricole implantée et à laquelle elle est liée.
- 2.3 La transformation de bâtiments existants à usage agricole en logements, à condition que la transformation ne modifie pas le volume du bâtiment concerné et sous réserve que les logements ainsi créés, soient affectés aux personnes dont la présence sur place est rendu nécessaire par l'activité agricole qui s'y trouve, ou qu'ils participent à des activités annexes de l'exploitation agricole (exemple : gîtes ruraux,...).
- 2.4 La transformation de bâtiments existants à usage agricole en local de vente directe des produits, à condition que la transformation ne modifie pas le volume du bâtiment concerné.
- 2.5 Les reconstructions de bâtiments sinistrés dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.
- 2.6 Les ouvrages et équipements liés à la desserte (voirie, chemins de randonnées...) et aux réseaux (eau, assainissement, électricité...).
- 2.7 Les dépôts liés à l'activité agricole.
- 2.8 Les camping - caravaning à la ferme sous réserve de l'application de la législation en vigueur les concernant.

Section II Conditions de l'occupation du sol

Article A-3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.2 Voirie

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Article A-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales.

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau, après rétention sur le terrain.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification
- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

4.2.2 Eaux usées.

Toute construction le nécessitant doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article A-5 Caractéristiques des terrains

En cas d'assainissement par des dispositifs de traitement non collectifs, il est exigé un parcellaire minimum de 1000 m².

Article A-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique, future ou existante.

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

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait des limites séparatives

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction qui ne serait pas édiflée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagée un espace libre des constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article A-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article A-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur de construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder 10 m quelles que soient la nature des constructions ou installations.

Article A-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les sites et paysages avoisinants. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés.
- 11.2 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.3 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés à l'alinéa 1 du présent article.
- Sont notamment interdits:
- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)
 - les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
 - l'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles)
- 11.4 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.5 Les extensions des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité
- 11.6 Les murs et toitures des bâtiments annexes non jointives doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.7 Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.
- 11.8 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Toitures des bâtiments

- 11.9 Les toitures terrasses ou mono pentes sont interdites. La toiture du bâtiment principal doit être à versants avec une pente comprise entre 30 et 60 degrés.
- Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture mono pente peut être autorisée, lorsque son importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.10 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et mono pentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Clôtures

- 11.11 La constitution de haies composées d'essences régionales est fortement recommandée afin de lutter contre le ruissellement et le ravinement des terres. (cf. Titre V pour la recommandation des essences).

Article A-12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

Article A-13 Espaces libres et plantations.

- 13.1 Les haies et talus plantés figurant au plan suivant légende sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre, ainsi que les citernes doivent être masquées par un écran végétal composé d'essences arbustives dont la hauteur de développement est supérieure à 2 mètres ; cet écran sera composé d'essences variées à dominante persistante ou marcescente, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.3 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que lorsque,
- les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
 - les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
 - les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire ou de leur état phytosanitaire.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre au moins égal d'arbres d'essence similaire ou d'essence remarquable, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A-14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone Na

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site et du paysage et de la présence de secteurs d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Par ailleurs certains terrains de la zone Na sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat, aux périmètres de protection du captage d'eau du Vieux Château mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Na-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article Na-2.

Article Na-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés dans l'ensemble de la zone Na :

- 2.1 Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages.
- 2.2 Les aménagements nécessaires à la réalisation et l'entretien des voiries et des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- 2.3 Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels de balisage, de signalétique...

Section II Conditions de l'occupation du sol

Article Na-3 Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règles.

Article Na-4 Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article Na-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article Na-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les installations et aménagements admis peuvent s'implanter soit à l'alignement ou soit avec un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

Article Na-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m des limites séparatives.

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

Sans objet.

Article Na-9 Emprise au sol

Sans objet.

Article Na-10 Hauteur maximale

Sans objet.

Article Na-11 Aspect extérieur et aménagement des abords.

Il n'est pas fixé de règles.

Article Na-12 Stationnement des véhicules

Sans objet.

Article Na-13 Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés et espaces verts à protéger.

Les espaces classés boisés, les talus plantés, ainsi que les haies figurant au plan suivant légende sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Na-14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone Nb

Il s'agit de zones naturelles à protéger en raison de leur qualité d'espace naturel ; elles accueillent des équipements sportifs, de loisirs et de détente.

Dans une bande de 250 m de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD138 classée en catégorie 3, de 30 m de part et d'autre de celui de la RD42 classée en catégorie 4 et de 300 m de part et d'autre du rail extérieur de la voie ferrée Amiens - Rouen classée en catégorie 1, telles qu'elles figurent sur le plan de zone de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 28 février 2001 et du 28 mai 2002.

Par ailleurs certains terrains de la zone Nb sont concernés par des servitudes d'utilités publiques liées à la présence de la tour de Carville, monument historique classé le 18 juin 1862 mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Nb-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article Nb-2.

Article Nb-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés dans l'ensemble de la zone Nb :

- 2.1 Les aménagements nécessaires à la préservation et la mise en valeur de l'espace naturel.
- 2.2 Les aménagements nécessaires à la réalisation et l'entretien des voiries et des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- 2.3 Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels de balisage, de signalétique...
- 2.4 Les équipements sportifs, de loisirs et de détente y compris des aires de jeux sous réserve de respecter le caractère prédominant de la zone et de s'intégrer dans le paysage
- 2.5 La reconstruction des bâtiments sinistrés avec un rapport de surface entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1, ou à 1.5 dans le cas d'une reconstruction avec extension, étant entendu que l'extension admise réponde à un besoin d'amélioration des conditions d'habitabilité ou de confort du logement à reconstruire.
- 2.6 La transformation ou l'extension modérée avec un rapport de surface entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1, ou à 1.5 des constructions existantes sous réserve que cette transformation ou extension réponde à un besoin d'amélioration des conditions d'habitabilité ou de confort du logement existant.
- 2.7 L'édification de clôtures sous réserve d'appliquer les dispositions de l'article Nb-11 les concernant.
- 2.8 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Section II Conditions de l'occupation du sol

Article Nb-3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Article Nb-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau, après rétention sur le terrain.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification
- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

4.2.2 Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur la date de la demande du Permis de Construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article Nb-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Nb-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les installations et aménagements admis peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

Article Nb-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Nb-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article Nb-10 Hauteur Maximale des constructions

La hauteur maximale de construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faitage de la toiture est fixée à 7 mètres.

Article Nb-11 Aspect extérieur et aménagement des abords.

- 11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les site et paysages avoisinants.

Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés.

- 11.2 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

- 11.3 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés à l'alinéa 1 du présent article.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles)

Clôtures

- 11.4 L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 11.5 Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.
- 11.6 En front à rue comme en limites séparatives, les clôtures sont constituées d'une haie végétale d'essences locales, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère.
- 11.7 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- 11.8 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.7 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article Nb-12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

Article Nb-13 Espaces libres et plantations.

Obligation de planter.

- 13.1 Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes d'essences régionales variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.2 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que lorsque,
- les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
 - les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
 - les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radiculaire ou de leur état phytosanitaire.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre au moins égal d'arbres d'essence similaire ou d'essence remarquable, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nb-14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

Titre V – Lexique et modalités d’application des règlements de zone