

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone Ua

Cette zone constitue l'espace central de la commune situé autour de la ZAC « Hôtel de ville » et de l'église (ancien centre). Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre ville : équipements publics, activités commerciales, habitats individuels et collectifs. Ont été identifiés trois sous-secteurs : le sous secteur Ua.1 correspondant au cœur de ville et le sous-secteur Ua.2 destiné principalement à l'accueil de collectifs, d'équipements, de services et de commerces, dans lesquels une densification du tissu est privilégiée pour marquer le centre ville ; le sous secteur Ua.3 comprend des dispositions réglementaires qui visent à préserver le cadre de vie des logements collectifs situés dans un parc urbain.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RN14 classée en catégorie 3 telle qu'elle figure sur le plan de zonage 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.

La zone comprend de nombreuses propriétés au caractère architectural ou paysager de grande qualité situé le long de la RN14. Ce patrimoine est répertorié en « secteurs protégés » au plan de zonage. Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises à autorisation préalable et les espaces verts sont protégés en application de l'article L.130 .1 du Code de l'Urbanisme.

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 usages d'activités, 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)L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobile-homes 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 Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées en Ua-2.2.

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

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités tels que bureaux, commerces, équipements sanitaires ou sociaux, publics ou privés à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, et qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain,
- 2.2 Les constructions et installations liées à l'activité horticole existante.

- 2.3 Les établissements relevant de la législation des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur et à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante (boulangerie, droguerie, pressing, etc.).
- 2.4 Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :
- L'extension mesurée des bâtiments existants,
 - Les annexes, jointives ou non, de faible importance,
 - La reconstruction, à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre,
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant : transformateurs, locaux pour les conteneurs à déchets, emmarchements, rampes d'accès...
- 2.5 Les constructions et installations liées aux services et équipements collectifs ou publics.
- 2.6 Les constructions à usage d'habitation.
- En cas de réalisation d'un programme de 4 logements ou plus - y compris par changement de destination de bâtiments existants - il est imposé 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de ce calcul est arrondi au nombre entier inférieur.
- Si un même constructeur construit sur plusieurs sites, le pourcentage total de logements locatifs sociaux peut être porté sur une seule opération.
- 2.7 Dans les périmètres de sécurité liés aux indices de cavités figurant sur le document graphique ainsi que dans les périmètres de cavités qui viendraient à être connus, seules sont autorisées :
- la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination et leur extension mesurée relevant de la déclaration préalable, sans jamais augmenter le nombre de logements.
 - La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.
- 2.8 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, nonobstant l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent lot par lot.

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 est la moindre pour la circulation.

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 publiques ou privées ouvertes à la circulation publique aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) puissent aisément faire demi-tour. (cf. règlement communautaire de collecte du 24/05/2004)

En cas d'impossibilité technique, il pourra être dérogé à cette règle, mais une aire de dépôt des conteneurs à déchets devra être aménagée en limite du domaine public, en dehors de la voie privée de circulation.

Pour toute construction neuve une aire de dépôt des conteneurs à déchets devra être aménagée sur domaine privé en limite du domaine public.

Toute opération d'aménagement fera l'objet d'un plan de déplacements piétons et cyclistes. Ce plan prévoira des cheminements piétons pour accéder aux réseaux de transports.

Les rampes d'accès aux garages devront observer un retrait de 5m en surface plane par rapport à l'alignement.

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 de la RN 14 dans sa traversée urbaine intégrera les ouvrages spécifiques pour la circulation cycliste et piétonne ainsi que des plantations tels que validés dans la Charte des Entrées et Traversées de l'Agglomération Rouennaise.

Article Ua-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins et ne pas aggraver la situation des réseaux. Les prescriptions émises par les services ayant en charge la gestion et l'entretien des réseaux devront être respectées

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).

4.2.3 Eaux résiduaire des établissements industriels ou commerciaux.

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

L'évacuation des eaux résiduaire 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

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique. Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire imposera l'implantation soit à l'alignement, soit en retrait, en fonction de l'implantation des constructions existantes pour des motifs de composition urbaine.

En cas de construction en retrait du domaine public, des éléments sont admis dans la marge de recul : transformateurs, locaux conteneurs pour déchets, emmarchements, rampes...

Ces règles sont applicables lot par lot conformément à l'article Ua-2.8

Des dispositions autres peuvent être autorisées dans le cadre de la construction d'un établissement de services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques ou architecturaux.

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

Les constructions peuvent s'implanter 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 ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- b) pour une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant si le projet crée moins de 50 % de SHON supplémentaire et pour une hauteur maximale en limite séparative de 3 mètres.
- c) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut
- d) s'il s'agit de bâtiments à usage de service public ou d'intérêt collectif et pour une hauteur maximale en limite séparative de 3 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 entre tout point de la construction projetée (H) 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.

Pour déterminer la marge d'isolement, ne sont pas pris en compte :

- dans la limite d'une hauteur de 2 mètres, les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, acrotères...
- dans la limite d'une largeur de 1 mètre, les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées...
- dans la limite d'une largeur de 0.50 mètre, les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

- 7.3 Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire imposera l'implantation soit sur les limites séparatives, soit avec marges d'isolement, en fonction de l'état bâti existant pour des motifs architecturaux ou de composition urbaine.

7.4 Abris de jardin

Est considéré abri de jardin toute construction légère d'une hauteur maximum de 3 mètres avec une surface au sol de moins de 15 m².

L'abri de jardin devra être implanté à l'opposé du domaine public, à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

S'il est implanté à moins de 3 mètres de la limite, il sera entouré d'une haie le long des limites séparatives.

Toute construction de dimension supérieure ou adjonction de construction à un abri existant, portant l'ensemble à des dimensions supérieures, seront soumises à l'ensemble des règles applicables à la zone.

Ces règles sont applicables lot par lot conformément à l'article Ua-2.8

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 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 Ua-9 Emprise au sol

L'emprise au sol de toutes surfaces imperméabilisées (constructions et installations, dessertes et aires de stationnement) ne peut excéder 60% de la superficie du terrain en zone Ua, 100% en zone Ua.1, 75% en zone Ua.2 et 50% en zone Ua.3.

En zone Ua une dérogation pourra être donnée pour les parcelles d'une superficie de 100 m² maximum.

Article Ua-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus 1 comble aménageable, ni 10,50 mètres à l'égout de toiture par rapport au trottoir ou terrain naturel.

Article Ua-11 Aspect extérieur et aménagements des abords.

- 11.1 Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer. La cote d'altimétrie de plancher du rez-de-chaussée fini ne pourra excéder 0,50 m par rapport au terrain naturel compté au point central de la construction. Elle sera définie de sorte à provoquer le minimum de mouvements de terre.
- 11.2 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.
- 11.3 Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...) ainsi que les imitations de matériaux (fausse briques, faux pans de bois...)
- 11.4 Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles

des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.

- 11.5 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- 11.6 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.7 Les murs et toitures des bâtiments de faibles dimensions et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. En aucun cas, ils ne peuvent être réalisés avec des matériaux de fortune.

Les toitures des bâtiments principaux

- 11.8 La toiture des bâtiments doit être à versants avec une pente comprise entre 30 et 60 degrés. La pente des versants peut être inférieure dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- en cas de toiture végétalisée pour la construction d'un bâtiment basse consommation, répondant aux normes en vigueur
- dans la limite de 30% maximum de la surface couverte dans le cas d'une recherche architecturale de qualité
- dans le cadre des établissements scolaires et des établissements de services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de toiture terrasse, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'intégrer au paysage en respectant l'harmonie générale du secteur.

Les toitures monopente sont autorisées dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.

- 11.9 Le matériau de couverture sera obligatoirement du chaume ou de l'ardoise ou de la tuile. Les matériaux similaires à l'ardoise et à la tuile sont admis s'ils sont dans les teintes des produits naturels ; les teintes vives (rouge, orangée ou jaune par exemple) sont interdites.
- 11.10 Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (telles tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastique).
- 11.11 Est interdite l'utilisation de matériau nervuré type bac acier sauf :
 - pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale de qualité.
 - pour des raisons techniques ou architecturales liées aux dimensions des bâtiments à couvrir.

Les façades des bâtiments principaux

- 11.12 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, imitations peintes de pans de bois et faux marbres sont interdits.
- 11.13 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus est interdit.
- 11.14 L'emploi de bardage métallique à ondes est interdit.
L'emploi de bardage métallique nervuré n'est autorisé que pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale de qualité.
- 11.15 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.

Les toitures des annexes et extensions

- 11.16 Les toitures des annexes et extensions seront traitées en harmonie avec l'existant.
- 11.17 Est interdit l'utilisation de matériaux ondulés.
Les matériaux nervurés opaques ou translucides sont autorisés (bac acier, produits verriers ...).

Les clôtures

- 11.18 L'édification et la modification des clôtures sont soumises à autorisation.
- 11.19 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres.
- 11.20 Les clôtures sur rue peuvent être constituées soit :
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle mélangeant silex et brique,
 - d'un muret en briques ou maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 0,80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées choisies de préférence parmi celles proposées au titre V,
 - d'un mur enduit.
 - d'une lisse simple ou double avec plinthe minimum 15 cm, doublée ou non d'un grillage et d'une haie vive végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées au titre V.
 - d'un grillage avec plinthe minimum 15 cm sauf en cas de limite avec un espace vert.
- 11.21 Lorsque la construction est réalisée en retrait du domaine public, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie. Toutefois, le portail sera installé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public sauf dans le cas d'impossibilités techniques.
- 11.22 Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie présentant une unité architecturale, il est imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant une meilleure intégration dans le site (art. Ua 11.1)
- 11.23 Les clôtures séparatives, entre propriétés privées, peuvent être constituées d'un grillage métallique sur piquets métalliques ou poteaux ciment.
- 11.24 Pour l'édification des clôtures pleines ou des murets, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- 11.25 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 lesdites voies.

Article Ua-12 Stationnement.

Stationnement des véhicules.

- 12.1 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.
- 12.2 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement. Une seule place de stationnement est exigée par logement locatif social conformément à l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de réalisation de logements collectifs et/ou avec parking en sous-sol, 1 place pour 100m² de SHON sera demandée en surface afin d'accueillir les visiteurs.

- 12.3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service, le stationnement 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 doivent être assurés à l'intérieur de la parcelle.
Pour les locaux existants, tout changement d'affectation entraînera la création d'une place de stationnement au minimum.
- 12.4 Pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt collectif le nombre de place de stationnement doit être apprécié en fonction de la complémentarité et des horaires de fréquentation desdits établissements dans un rayon de 250 mètres.

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 constructions à usage d'habitation 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

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions :

- 13.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement et de stockage doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre remarquable à haute tige pour 200 m² de leur superficie choisi de préférence parmi les essences citées au titre V.
- 13.2 Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres.
- 13.3 Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules, doivent être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.
- 13.4 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les trois cas suivants :
- lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés.
 - lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus.
 - lorsque les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire.
- Dans les trois cas ci-dessus, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres choisis de préférence parmi les essences citées au titre V.

13.5 Les haies devront être composées d'au moins 3 espèces distinctes plantées en alternance.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua-14 Coefficient d'occupation du sol

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

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone Ub

Zone mixte d'habitat individuel très peu dense et d'équipements scolaires avec une dominante végétale importante. Elle représente un aspect identitaire de la commune de par une succession de maisons de maître sur de grandes parcelles possédant une forte densité de végétaux avec la présence d'arbres remarquables. Elle a pour vocation de protéger la qualité paysagère des sites relevés en préservant l'habitat et la végétation en place et en renouvelant la végétation existante.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD138 classée en catégorie 3 telle qu'elle figure sur le plan de zonage 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.

La zone comprend des propriétés au caractère architectural ou paysager de grande qualité patrimoniale répertoriées en « secteurs protégés » au plan de zonage. Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises à autorisation préalable et les espaces verts sont protégés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

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.

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.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobile-homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.3 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.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

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

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation.
En cas de réalisation d'un programme de 4 logements ou plus - y compris par changement de destination de bâtiments existants - il est imposé 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de ce calcul est arrondi au nombre entier inférieur.

Si un même constructeur construit sur plusieurs sites, le pourcentage total de logements locatifs sociaux peut être porté sur une seule opération.

- 2.2 Les équipements publics.
- 2.3 Les établissements d'enseignement.
- 2.4 Pour des motifs techniques ou architecturaux sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible et sur les parcelles existantes où existe une habitation principale :
- l'extension mesurée des bâtiments existants,
 - les annexes, jointives ou non, de faible importance,
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre.
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant. : transformateurs, locaux pour les conteneurs à déchets, emmarchements, rampes d'accès...
- 2.5 Dans les périmètres de sécurité liés aux indices de cavités figurant sur le document graphique ainsi que dans les périmètres de cavités qui viendraient à être connus, seules sont autorisées :
- la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination et leur extension mesurée relevant de la déclaration préalable, sans jamais augmenter le nombre de logements.
 - La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.
- 2.6 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, nonobstant l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent lot par lot.

Section II Conditions de l'occupation et d'utilisation 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. Il est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

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 envisagés 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 est la moindre pour la circulation.

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

3.2 Voirie

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

- Etre adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- Etre 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 publiques ou privées ouvertes à la circulation publique aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordures ménagères, lutte contre l'incendie) puissent aisément faire demi-tour (cf. règlement communautaire de collecte du 24/05/2004).

En cas d'impossibilité technique il pourra être dérogé à cette règle, mais une aire de dépôt des conteneurs à déchets devra être aménagée en limite du domaine public, en dehors de la voie privée de circulation.

Pour toute construction neuve une aire de dépôt des conteneurs à déchets devra être aménagée sur domaine privé en limite du domaine public.

Toute opération d'aménagement fera l'objet d'un plan de déplacements piétons et cyclistes. Ce plan prévoira des cheminements piétons pour accéder aux réseaux de transports.

Les rampes d'accès aux garages devront observer un retrait de 5m en surface plane par rapport à l'alignement.

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 Ub-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les phénomènes de ruissellements vers les fonds voisins et ne pas aggraver la situation des réseaux. Les prescriptions émises par les services ayant en charge la gestion et l'entretien des réseaux devront être respectées.

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 Ub-5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, une parcelle doit avoir une superficie minimum de 1200 m².

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

Le principe est que toutes les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public, à l'exception des parcelles identifiées au plan de zonage qui doivent être édifiées à l'alignement de la voie.

En cas de construction en retrait du domaine public, des éléments sont admis dans la marge de recul : transformateurs, locaux conteneurs pour déchets, emmarchements, rampes...

Ces règles sont applicables lot par lot conformément à l'article Ub-2.6

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

Ces règles sont applicables lot par lot conformément à l'article Ub-2.6

7.1 Implantation sur une limite séparative

La construction en limite séparative est autorisée lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

7.2 Implantation avec marge d'isolement

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de H/2 et un minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour déterminer la marge d'isolement, ne sont pas pris en compte :

- dans la limite d'une hauteur de 2 mètres, les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, acrotères...
- dans la limite d'une largeur de 1 mètre, les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées...
- dans la limite d'une largeur de 0.50 mètre, les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

7.3 sans objet

7.4 Abris de jardin

Est considéré abri de jardin toute construction légère d'une hauteur maximum de 3 mètres avec une surface au sol de moins de 15 m².

L'abri de jardin devra être implanté à l'opposé du domaine public, à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

S'il est implanté à moins de 3 mètres de la limite, il sera entouré d'une haie le long des limites séparatives.

Toute construction de dimension supérieure ou adjonction de construction à un abri existant, portant l'ensemble à des dimensions supérieures, seront soumises à l'ensemble des règles applicables à la zone.

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 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 Ub-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, à l'exception des équipements publics.

Article Ub-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction mesurée au point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction ne peut excéder 10,50 mètres à l'égout de toiture ni 12 mètres au faîtage (R+2+C).

Article Ub-11 Aspect extérieur

11.1 Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer. La cote d'altimétrie de plancher du rez-de-chaussée fini ne pourra excéder 0,50 m par rapport au terrain naturel compté au point central de la construction. Elle sera définie de sorte à provoquer le minimum de mouvements de terre.

11.2 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

11.3 Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être

recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...) ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...)

- 11.4 Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.
- 11.5 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- 11.6 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.7 Les murs et toitures des bâtiments de faibles dimensions et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. En aucun cas, ils ne peuvent être réalisés avec des matériaux de fortune.

Les toitures des bâtiments principaux.

- 11.8 La toiture des bâtiments doit être à versants avec une pente comprise entre 30 et 60 degrés. La pente des versants peut être inférieure dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- en cas de toiture végétalisée pour la construction d'un bâtiment basse consommation répondant aux normes en vigueur
- dans la limite de 30% maximum de la surface couverte dans le cas d'une recherche architecturale de qualité
- dans le cadre des établissements scolaires et des établissements de services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de toiture terrasse, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'intégrer au paysage en respectant l'harmonie générale du secteur.

Les toitures monopente sont autorisées dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.

- 11.9 Le matériau de couverture sera obligatoirement du chaume, de l'ardoise ou de la tuile. Les matériaux similaires à l'ardoise et à la tuile sont admis s'ils sont dans les teintes des produits naturels ; les teintes vives (rouge, orangée ou jaune par exemple) sont interdites.
- 11.10 Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (telles les tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastique)
- 11.11 Est interdite l'utilisation de matériau nervuré type bac acier sauf :
 - pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale de qualité.
 - pour des raisons techniques ou architecturales liées aux dimensions des bâtiments à couvrir.

Les façades des bâtiments principaux.

- 11.12 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, imitations peintes de pans de bois et faux marbres sont interdits.
- 11.13 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus est interdit.
- 11.14 L'emploi de bardage métallique à ondes est interdit.
L'emploi de bardage métallique nervuré n'est autorisé que pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale de qualité.
- 11.15 Les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les toitures des annexes et extensions

- 11.16 Les toitures des annexes et extensions seront traitées en harmonie avec l'existant.
11.17 Est interdite l'utilisation de matériaux ondulés.
Les matériaux nervurés opaques ou translucides sont autorisés (bac acier produits verriers ...)

Les clôtures

- 11.18 L'édification et la modification des clôtures sont soumises à autorisation.
- 11.19 Lorsque la construction est réalisée en retrait du domaine public, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie. Toutefois, le portail sera installé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public sauf dans le cas d'impossibilités techniques.
- 11.20 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres.
- 11.21 Les clôtures sur rue peuvent être constituées soit :
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle mélangeant silex et brique,
 - d'un muret en briques ou maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 0,80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées choisies de préférence parmi celles proposées au titre V,
 - d'un mur enduit.
 - d'une lisse simple ou double avec plinthe minimum 15 cm, doublée ou non d'un grillage et d'une haie vive végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées au titre V.
 - d'un grillage avec plinthe minimum 15 cm, sauf en cas de limite avec un espace vert.
- 11.22 Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie présentant une unité architecturale, il est imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant une meilleure intégration dans le site (art. Ua 11.1).
- 11.23 Les clôtures séparatives (entre propriétés privées) peuvent être constituées d'un grillage métallique sur piquets métalliques ou poteaux ciment.
- 11.24 Pour l'édification des clôtures pleines ou des murets, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- 11.25 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 11.19 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article Ub-12 Stationnement

Stationnement des véhicules.

- 12.1 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.
- 12.2 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement. Une seule place de stationnement est exigée par logement locatif social conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de réalisation de logements collectifs et/ou avec parking en sous-sol, 1 place

pour 100 m² de SHON sera demandée en surface afin d'accueillir les visiteurs.

- 12.3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service, le stationnement 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 doivent être assurés à l'intérieur de la parcelle.

Pour les locaux existants, tout changement d'affectation entraînera la création d'une place de stationnement au minimum.

Stationnement des vélos.

- 12.4 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.

- 12.5 Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m².

- 12.6 Pour les activités de bureaux, il est exigé 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de SHON.

- 12.7 Pour les établissements d'enseignement, il est exigé de 30 à 60 m² de stationnement vélo pour 100 élèves.

- 12.8 Pour les équipements sportifs, culturels ou sociaux, il est exigé 1 emplacement pour 30 personnes accueillies.

- 12.9 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 Ub-13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions :

- 13.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement, de stockage, doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre remarquable à haute tige pour 200 m² de leur superficie.

- 13.2 Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres.

- 13.3 Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.

- 13.4 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les trois cas suivants :

- lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés.
- lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus.
- lorsque les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radiculaire.

Dans les trois cas ci-dessus, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres choisis de préférence parmi les essences citées au titre V.

- 13.5 Les haies devront être composées d'au moins 3 espèces distinctes plantées en alternance.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub-14 Coefficient d'occupation des sols

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

Le dépassement du COS n'est pas autorisé sauf lors de la réalisation de logements locatifs sociaux dans la limite de 20%.

Selon l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une parcelle a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone Uc

Zone résidentielle de densité moyenne qui constitue la majeure partie du territoire communal. Cette zone est réservée à la construction d'habitations. Elle peut accueillir des équipements publics ou privés ainsi que des activités nécessaires à l'équilibre des quartiers ou souhaitant bénéficier d'un cadre calme et valorisant (cabinet médical, clinique, ...).

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord des chaussées de la RN14 et de la RD138 classées en catégorie 3 telles qu'elles figurent sur le plan de zonage 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 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 d'activités et les installations classées sauf celles visées à l'article Uc-2.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobile-homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.3 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.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

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

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation.

En cas de réalisation d'un programme de 4 logements ou plus - y compris par changement de destination de bâtiments existants - il est imposé 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de ce calcul est arrondi au nombre entier inférieur.

Si un même constructeur construit sur plusieurs sites, le pourcentage total de logements locatifs sociaux peut être porté sur une seule opération.
- 2.2 Les constructions à usage d'activités et les installations classées sauf celles interdites en 1.4 et 1.5, quel que soit leur régime dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles répondent aux besoins des habitants, 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 occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

- 2.3 Les constructions et installations liées aux activités agricoles et horticoles existantes.
- 2.4 Les équipements culturels.
- 2.5 Les établissements d'enseignement.
- 2.6 Pour des motifs techniques ou architecturaux sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :
 - l'extension mesurée des bâtiments existants,
 - les annexes, jointives ou non, de faible importance,
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre,
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant : transformateurs, locaux pour les conteneurs à déchets, emmarchements, rampes d'accès...
- 2.7 Dans les périmètres de sécurité liés aux indices de cavités figurant sur le document graphique ainsi que dans les périmètres de cavités qui viendraient à être connus, seules sont autorisées :
 - la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination et leur extension mesurée relevant de la déclaration préalable, sans jamais augmenter le nombre de logements.
 - La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.
- 2.8 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, nonobstant l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent lot par lot.

Section II Conditions de l'occupation et d'utilisation 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 est la moindre pour la circulation.

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 publiques ou privées ouvertes à la circulation publique aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) puissent aisément faire demi-tour. (cf. règlement communautaire de collecte du 24/05/2004).

En cas d'impossibilité technique il pourra être dérogé à cette règle, mais une aire de dépôt des conteneurs à déchets devra être aménagée en limite du domaine public, en dehors de la voie privée de circulation.

Pour toute construction neuve une aire de dépôt des conteneurs à déchets devra être aménagée sur le domaine privé en limite du domaine public.

Toute opération d'aménagement fera l'objet d'un plan de déplacements piétons et cyclistes. Ce plan prévoira des cheminements piétons pour accéder aux réseaux de transports.

Les rampes d'accès aux garages devront observer un retrait de 5m en surface plane par rapport à l'alignement.

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 Uc-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.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins et ne pas aggraver la situation des réseaux. Les prescriptions émises par les services ayant en charge la gestion et l'entretien des réseaux devront être respectées.

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).

Pour tous groupes d'habitations, qu'ils constituent une réalisation d'ensemble ou soient le résultat d'un lotissement, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Pour une habitation isolée, le raccordement au réseau public sera imposé chaque fois qu'il sera techniquement réalisable.

En cas d'impossibilité ou d'absence de réseau d'assainissement, toutes eaux et matières usées seront dirigées sur les dispositifs de traitement (conformément aux textes réglementaires en vigueur).

Ces dispositifs d'assainissement individuel devront tenir compte des projets éventuels de réalisation de réseaux, le raccordement à ceux-ci étant obligatoire dès leur mise en service.

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 pré-traitement 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

Pour être constructible, la parcelle doit avoir une superficie minimum de 500 m².

Dans les zones définies dans l'annexe sanitaire, en cas d'assainissement par des dispositifs non raccordés à un réseau collectif d'assainissement, il est exigé un minimum parcellaire de 1500 m².

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

Ces règles sont applicables lot par lot conformément à l'article Uc-2.8.

Le principe est que toutes les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire imposera l'implantation soit à l'alignement, soit en retrait, en fonction de l'implantation des constructions existantes pour des motifs de composition urbaine.

En cas de construction en retrait du domaine public, des éléments sont admis dans la marge de recul : transformateurs, locaux conteneurs pour déchets, emmarchements, rampes...

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

Ces règles sont applicables lot par lot conformément à l'article Uc-2.8.

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 front à 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 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 ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- b) pour une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant si le projet crée moins de 50 % de SHON supplémentaire et pour une hauteur maximale en limite séparative de 3 mètres.
- c) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut
- d) s'il s'agit de bâtiments à usage de service public ou d'intérêt collectif et pour une hauteur maximale en limite séparative de 3 mètres.

7.2 Implantation avec marge 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 entre tout point de la construction projetée (H) 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.

Pour déterminer la marge d'isolement, ne sont pas pris en compte :

- dans la limite d'une hauteur de 2 mètres, les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, acrotères...
- dans la limite d'une largeur de 1 mètre, les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées...
- dans la limite d'une largeur de 0.50 mètre, les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire imposera l'implantation soit sur les limites séparatives, soit avec marges d'isolement, en fonction de l'état du bâti existant pour des motifs architecturaux ou de composition urbaine.

7.3 sans objet

7.4 **Abris de jardin**

Est considéré abri de jardin toute construction légère d'une hauteur maximum de 3 mètres avec une surface au sol de moins de 15 m².

L'abri de jardin devra être implanté à l'opposé du domaine public, à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

S'il est implanté à moins de 3 mètres de la limite, il sera entouré d'une haie le long des limites séparatives.

Toute construction de dimension supérieure ou adjonction de construction à un abri existant, portant l'ensemble à des dimensions supérieures, seront soumises à l'ensemble des règles applicables à la zone.

Article Uc-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 Uc-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Uc-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction mesurée au point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction ne peut excéder 10,50 mètres à l'égout de toiture ni 12 mètres au faîtage (R+2+C).

Article Uc-11 Aspect extérieur

11.1 Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer. La cote d'altimétrie de plancher du rez-de-chaussée fini ne pourra excéder 0,50 m par rapport au terrain naturel compté au point central de la construction. Elle sera définie de sorte à provoquer le minimum de mouvements de terre.

11.2 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter

l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

- 11.3 Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...) ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...).
- 11.4 Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.
- 11.5 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- 11.6 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.7 Les murs et toitures des bâtiments de faibles dimensions et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. En aucun cas, ils ne peuvent être réalisés avec des matériaux de fortune.

Les toitures des bâtiments principaux

- 11.8 La toiture des bâtiments doit être à versants avec une pente comprise entre 30 et 60 degrés. La pente des versants peut être inférieure dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- en cas de toiture végétalisée pour la construction d'un bâtiment basse consommation répondant aux normes en vigueur
- dans la limite de 30% maximum de la surface couverte dans le cas d'une recherche architecturale de qualité
- dans le cadre des établissements scolaires et des établissements de services publics ou d'intérêt collectif

En cas de toiture terrasse, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'intégrer au paysage en respectant l'harmonie générale du secteur.

Les toitures monopente sont autorisées dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.

- 11.9 Le matériau de couverture sera obligatoirement du chaume ou de l'ardoise ou de la tuile. Les matériaux similaires à l'ardoise et à la tuile sont admis s'ils sont dans les teintes des produits naturels ; les teintes vives (rouge, orangée ou jaune par exemple) sont interdites.
- 11.10 Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (telles tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques).
- 11.11 Est interdite l'utilisation de matériau nervuré type bac acier sauf :
 - pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale de qualité.
 - pour des raisons techniques ou architecturales liées aux dimensions des bâtiments à couvrir.

Les façades des bâtiments principaux

- 11.12 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, imitations peintes de pans de bois et faux marbres sont interdits.
- 11.13 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus est interdit.
- 11.14 L'emploi de bardage métallique à ondes est interdit.
L'emploi de bardage métallique nervuré n'est autorisé que pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale de qualité.
- 11.15 Les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les toitures des annexes et extensions

- 11.16 Les toitures des annexes et extensions seront traitées en harmonie avec l'existant.
- 11.17 Il est interdit l'utilisation de matériaux ondulés.
Les matériaux nervurés opaques ou translucides sont autorisés (bac acier produits verriers ...).

Les clôtures

- 11.19 L'édification et la modification des clôtures sont soumises à autorisation.
- 11.19 Lorsque la construction est réalisée en retrait du domaine public, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie. Toutefois, le portail sera installé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public sauf dans le cas d'impossibilités techniques.
- 11.20 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres.
- 11.21 Les clôtures sur rue peuvent être constituées soit :
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle mélangeant silex et brique,
 - d'un muret en briques ou maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 0,80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées choisies de préférence parmi celles proposées au titre V,
 - d'un mur enduit.
 - d'une lisse simple ou double avec plinthe minimum 15 cm, doublée ou non d'un grillage et d'une haie vive végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées au titre V.
 - d'un grillage avec plinthe minimum 15 cm, sauf en cas de limite avec un espace vert.
- 11.22 Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie présentant une unité architecturale il est imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant une meilleure intégration dans le site (art. Uc 11.1).
- 11.23 Les clôtures séparatives (entre propriétés privées) peuvent être constituées d'un grillage métallique sur piquets métalliques ou poteaux ciment.
- 11.24 Pour l'édification des clôtures pleines ou des murets, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- 11.25 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 11.19 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article Uc-12 Stationnement

Stationnement des véhicules

- 12.1 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.
- 12.2 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement. Une seule place de stationnement est exigée par logement locatif social conformément à l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme.
- Dans le cadre de réalisation de logements collectifs et/ou avec parking en sous-sol, 1 place

pour 100 m² de SHON sera demandée en surface afin d'accueillir les visiteurs.

- 12.3 Pour les constructions à usage culturel, d'activités artisanales, commerciales ou de service, le stationnement 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 doivent être assurés à l'intérieur de la parcelle.
Pour les locaux existants, tout changement d'affectation entraînera la création d'une place de stationnement au minimum.

Stationnement des vélos.

- 12.4 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 culturel ou d'activités.
- 12.5 Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m².
- 12.6 Pour les activités de bureaux, il est exigé 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de SHON.
- 12.7 Pour les établissements d'enseignement, il est exigé de 30 à 60 m² de stationnement vélo pour 100 élèves.
- 12.8 Pour les équipements culturels, sportifs, culturels ou sociaux, il est exigé 1 emplacement pour 30 personnes accueillies.
- 12.9 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

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions :

- 13.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de leur superficie.
- 13.2 Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres.
- 13.3 Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.
- 13.4 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les trois cas suivants :
- lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés,
 - lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus,
 - lorsque les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire.
- Dans les trois cas ci-dessus, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres choisis de préférence parmi les essences citées au titre V.
- 13.5 Un minimum de 50 % de la surface au sol de la parcelle doit être traité en espaces verts
- 13.6 Les haies devront être composées d'au moins 3 espèces distinctes plantées en alternance.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uc-14 Coefficient d'occupation des sols

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

Le dépassement du COS n'est pas autorisé, sauf lors de la réalisation de logements locatifs sociaux dans la limite de 20%.

Selon l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une parcelle a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone Ue

Cette zone est réservée à l'accueil des équipements sportifs de la commune et leurs annexes.

Elle comprend un sous secteur Ue1 destiné à accueillir les installations sportives du collège privé la Châtaigneraie (salle de sport et plateaux d'évolution).

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord des chaussées de la RN14 et de la RD138 classées en catégorie 3 telle qu'elles figurent sur le plan de zonage 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 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 sport 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)L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobile-homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.3 Toutes constructions sauf celles visées à l'article Ue-2.
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage de sports ou de loisirs.
- 2.2 L'extension et l'aménagement des constructions et installations sportives existantes.
- 2.3 Les constructions d'habitations liées à la vocation de la zone.

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

Article Ue-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 est la moindre pour la circulation.

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 (des ordures ménagères, 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 Ue-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable:

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales.

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

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

L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée. Les parcelles ne devront pas générer plus de 10 litres/seconde/hectare lors d'un évènement pluviométrique vicennal.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est donc à prévoir pour limiter les phénomènes de ruissellements.

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 (cf. annexes sanitaires) 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 Ue-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

Les constructions et installations seront implantées soit à l'alignement du domaine public, soit en retrait de 5 mètres minimum.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au minimum 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article Ue-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 Ue-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Ue-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 au point le plus haut de la construction, est fixée à 12 mètres.

Article Ue-11 Aspect extérieur

11.1 Les constructions devront s'attacher à présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

11.2 L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions

ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

- 11.3 Les façades auront un aspect homogène. Les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite séparative de propriété.

Les clôtures

- 11.4 L'édification et la modification de clôtures sont soumises à autorisation.
- 11.5 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- 11.6 Les clôtures sont constituées soit :
- d'une haie végétale composée d'essences variées, choisies de préférence parmi celles citées au titre V.
 - d'un muret en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximum de 0.80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées choisis de préférence parmi ceux cités au titre V.
- 11.7 Pour l'édification des murets, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- 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 11.5 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.
- 11.9 Dans la zone Ue1, les clôtures seront uniquement constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage obligatoirement doublé d'une haie végétale mélangeant les essences choisies de préférence parmi celles citées au titre V.

Article Ue-12 Stationnement

Stationnement des véhicules.

- 12.1 Il n'est pas fixé de règles.
- 12.2 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.

Stationnement des vélos.

- 12.3 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent être intégrés les installations à vocation de sports et de loisirs. Ainsi, il est exigé 1 emplacement pour 30 personnes accueillies.

Article Ue-13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions.

- 13.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 100 m² de leur superficie. Il est recommandé de planter des arbres remarquables (cèdre, if, hêtre, magnolia, érable, tilleul, séquoia, marronnier ...).

- 13.2 Les espaces libres aménagés en espaces verts représenteront au minimum 20 % de la superficie totale de la parcelle.
- 13.3 Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent être plantés d'un arbre à haute tige (platanes, érables...) pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.
- 13.4 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les trois cas suivants :
- lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés,
 - lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus,
 - lorsque les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire.
- Dans les trois cas ci-dessus, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres choisis de préférence parmi les essences régionales citées au titre V.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ue-14 Coefficient d'occupation des sols

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

Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone Uz

Cette zone est réservée à l'installation d'établissements « propres » de type tertiaire ou secondaire ne constituant pas de gêne pour l'environnement résidentiel. La qualité architecturale et le traitement des abords doivent être compatibles avec la qualité du paysage environnant et en accord avec la charte des Entrées et Traversées de l'Agglomération Rouennaise.

Cette zone comprend deux sous secteurs :

- le sous secteur Uz1 correspondant à la zone d'activité du Haut Hubert
- le sous secteur Uz2 correspondant à la zone d'activité de la ZAC du Champ Cornu

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord des chaussées de la RN14 et de la RD138 classées en catégorie 3 telle qu'elles figurent sur le plan de zonage 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 Uz 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 Uz-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions sauf celles visées à l'article Uz-2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article Uz-2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobile-homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

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

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les opérations de 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 Les équipements d'intérêt collectif publics.
- 2.4 Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :
- l'extension mesurée des bâtiments existants,
 - les annexes, jointives ou non, de faible importance,
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre.
 - 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 et d'utilisation du sol

Article Uz-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 est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

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.

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 (ordures ménagères, 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 Uz-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 garantir l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

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.

L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée. Les parcelles ne devront pas générer plus de 10 litres/seconde/hectare lors d'un évènement pluviométrique vicennal.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est donc à prévoir pour limiter les phénomènes de ruissellements.

4.2.2 Eaux usées.

Toute construction le nécessitant doit être desservi 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, 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 Uz-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

Les constructions ou installations doivent s'implanter en recul par rapport à la limite de la voie ou du domaine public communal de :

- 10 mètres en zone Uz1
- 5 mètres en zone Uz2

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la RD138.

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

7.1 A l'intérieur de la zone

Zone Uz1 les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. La construction en limite n'est pas autorisée.

Zone Uz2 La construction en limite est autorisée. Si la construction n'est pas édifiée en limite, la distance à respecter entre la limite et le bâtiment sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture avec une distance minimum de 4 mètres.

7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites de la zone

Zone Uz1 Les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 20 mètres des limites avec la zone Uc.

Zone Uz2 :

- limite sud : Les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites avec la zone Uc afin de respecter le talus planté par l'aménageur.
- Limite est : Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives avec la zone Uc.

Article Uz-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 Uz-9 Emprise au sol

Zone Uz1 : la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

Zone Uz2 : pas de prescription particulière (ZAC du Champ Cornu)

Article Uz-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 de la toiture est fixée à :

- Zone Uz1 : 9 mètres.
- Zone Uz2 : 15 mètres

Article Uz-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions devront s'attacher à présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.
- 11.2 L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.
- 11.3 Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite séparative de propriété.
- 11.4 Les couvertures seront réalisées en matériaux naturels ou en matériaux respectant la gamme de teintes de ceux-ci (brun/gris foncé/ton ardoise).
- 11.5 Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations de dépôts quelconques.

Les clôtures

- 11.6 La pose de clôture en limite de propriété n'a aucun caractère obligatoire. Toutefois, la limite du domaine public sera matérialisée.

- 11.7 L'édification et la modification de clôture sont soumises à autorisation.
- 11.8 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- 11.9 Les clôtures sont constituées d'un grillage plastifié vert et d'une haie végétale composée d'essences variées choisies de préférence parmi ceux cités au titre V.
- 11.10 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 11.8 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.

Article Uz-12 Stationnement

Stationnement des véhicules et livraisons.

- 12.1 le stationnement 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 doivent être assurés à l'intérieur de la parcelle.

Stationnement des vélos.

- 12.2 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions à usage d'activités.
- 12.3 Pour les activités de bureaux et les zones commerciales, il est exigé 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de SHON.
- 12.4 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 Uz-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces libres de toute construction et installation doivent représenter 30% de la superficie de la parcelle et être traités en espaces verts.
- 13.2 Les espaces non utilisés pour la construction seront engazonnés et entretenus. Les marges d'isolement prescrites aux articles Uz-6 et Uz-7 devront être plantées d'arbres à haute tige formant un rideau.
- 13.3 Les espaces de service et les bâtiments annexes seront masqués par des plantations continues formant un écran vert.
- 13.4 Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement, de stockage, doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre remarquable à haute tige pour 100 m² de leur superficie (type cèdre, if, hêtre, magnolia, érable, tilleul, séquoia, marronnier).
- 13.5 Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées des essences arbustives suivantes : mélange de houx, laurier, charme, if de hauteur et de densité suffisante pour intégrer les aires de stockage au paysage environnant.
- 13.6 Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent être plantés d'un arbre à haute tige (platane, érable...) pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.

- 13.7 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les trois cas suivants :
- lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
 - lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
 - lorsque les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire
- Dans les trois cas ci-dessus, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres choisis de préférence parmi les essences régionales citées au titre V.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uz-14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation du sol 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 naturelle peu ou pas équipée, urbanisable à terme est constituée respectivement par les secteurs dits « Les Hautes Haies », « Les Gros Chênes », « Normare », « La Mare Haute » et « chemin de Rouen ». Elle a pour vocation principale l'accueil d'habitat.

La qualité de l'urbanisation des zones AUa est un enjeu prioritaire. Le secteur « Les Hautes Haies » fait l'objet d'orientations d'aménagement avec lesquelles les opérations d'aménagement doivent être compatibles.

L'urbanisation de ces secteurs intègre un espace bâti. Il y a lieu d'interdire les constructions isolées. En revanche, peuvent être admises les opérations d'aménagement sous réserve que :

- ces opérations d'aménagement intègrent un projet d'organisation et d'aménagement de l'ensemble du secteur,
- le financement des équipements nécessaires est assuré suivant les modalités prévues au Code de l'urbanisme.

L'axe de ruissellement sur le secteur des Hautes Haies figurant au plan de zonage ne justifie pas une inconstructibilité des terrains dans cette zone, néanmoins, l'urbanisation de la zone ne devra en aucun cas aggraver la situation existante, ni l'interrompre.

Par ailleurs certains terrains de la zone AUa 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 AUa-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 La construction d'habitation isolée
- 1.2 Les constructions à usage industriel et les installations classées.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobile-homes 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 liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- 1.5 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

Les constructions à usage d'habitation devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

En cas de réalisation d'un programme de 4 logements ou plus - y compris par changement de destination de bâtiments existants - il est imposé 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de ce calcul est arrondi au nombre entier inférieur.

Si un même constructeur construit sur plusieurs sites, le pourcentage total de logements locatifs sociaux peut être porté sur une seule opération.

Peuvent être admises :

- 2.1 Les constructions à usage de commerce, de services et d'activités, non nuisants, sauf celles interdites en 1.2, 1.5 et 1.6, 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 occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2 Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible, et à condition d'être compatibles avec le principe d'aménagement joint en annexe :
 - l'extension mesurée des bâtiments existants,
 - les annexes, jointives ou non, de faible importance,
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant : transformateurs, locaux pour les conteneurs à déchets, emmarchements, rampes d'accès...
- 2.3 Les bâtiments collectifs d'habitation sous réserve d'être compatibles avec le cadre environnant notamment dans les proportions des volumes bâtis par rapport à l'habitat individuel avoisinant.
- 2.4 Dans les périmètres de sécurité liés aux indices de cavités figurant sur le document graphique ainsi que dans les périmètres de cavités qui viendraient à être connus, seules sont autorisées :
 - la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination et leur extension mesurée relevant de la déclaration préalable, sans jamais augmenter le nombre de logements.
 - la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.
- 2.5 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, nonobstant l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent lot par lot.

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

Article AUa-3 Accès et voirie

- 3.1 Le projet d'aménagement devra inclure l'ensemble des parcelles de chaque secteur.
- 3.2 Accès

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

L'accès à la zone dite du secteur « Le Gros Chêne » doit obligatoirement être réalisé depuis la rue de Belbeuf avec création d'un giratoire.

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

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

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.

Pour toute construction neuve une aire de dépôt des conteneurs à déchets devra être aménagée en limite du domaine public.

Toute opération d'aménagement fera l'objet d'un plan de déplacements piétons et cyclistes. Ce plan prévoira des cheminements piétons pour accéder aux réseaux de transports.

Les rampes d'accès aux garages devront observer un retrait de 5m en surface plane par rapport à l'alignement.

Article AUa-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins et ne pas aggraver la situation des réseaux. Les prescriptions émises par les services ayant en charge la gestion et l'entretien des réseaux devront être respectées.

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 cas d'impossibilité ou d'absence de réseau d'assainissement, toutes eaux et matières usées seront dirigées sur les dispositifs de traitement (conformément aux textes réglementaires en vigueur).

Ces dispositifs d'assainissement individuel devront tenir compte des projets éventuels de réalisation de réseaux, le raccordement à ceux-ci étant obligatoire dès leur mise en service.

4.2.3 Eaux résiduaire des établissements industriels ou commerciaux.

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

L'évacuation des eaux résiduaire 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 et extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article AUa-5 Caractéristiques des terrains

En cas d'assainissement par des dispositifs non raccordés à un réseau collectif d'assainissement, il est exigé un minimum parcellaire de 1500 m².

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

Ces règles sont applicables lot par lot conformément à l'article AUa-2.5.

Le principe est que toutes les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public. Des éléments sont admis dans la marge de recul : transformateurs, locaux conteneurs pour déchets, emmarchements, rampes...

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

Ces règles sont applicables lot par lot conformément à l'article AUa-2.5.

7.1 implantation sur limite séparative

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

7.2 Implantation avec marge d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée (H) 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.

Pour déterminer la marge d'isolement, ne sont pas pris en compte :

- dans la limite d'une hauteur de 2 mètres, les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, acrotères...

- dans la limite d'une largeur de 1 mètre, les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées...

- dans la limite d'une largeur de 0.50 mètre, les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

7.3 sans objet

7.4 Abris de jardin

Est considéré abri de jardin toute construction légère d'une hauteur maximum de 3 mètres avec une surface au sol de moins de 15 m².

L'abri de jardin devra être implanté à l'opposé du domaine public, à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

S'il est implanté à moins de 3 mètres de la limite, il sera entouré d'une haie le long des limites séparatives.

Toute construction de dimension supérieure ou adjonction de construction à un abri existant, portant l'ensemble à des dimensions supérieures, seront soumises à l'ensemble des règles applicables à la zone.

Article AUa-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 AUa-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AUa-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction mesurée au point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction ne peut excéder 10,50 mètres à l'égout de toiture ni 12 mètres au faitage (R+2+C).

Article AUa-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer. La cote d'altimétrie de plancher du rez-de-chaussée fini ne pourra excéder 0,50 m par rapport au terrain naturel compté au point central de la construction. Elle sera définie de sorte à provoquer le minimum de mouvements de terre.

- 11.2 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site; elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.
- 11.3 Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...) ainsi que les imitations de matériaux (fausse briques, faux pans de bois...).
- 11.4 Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.
- 11.5 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- 11.6 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.7 Les murs et toitures des bâtiments de faibles dimensions et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. En aucun cas, ils ne peuvent être réalisés avec des matériaux de fortune.

Les toitures des bâtiments principaux

- 11.8 La toiture des bâtiments doit être à versants avec une pente comprise entre 30 et 60 degrés. La pente des versants peut être inférieure dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.
Les toitures terrasses sont autorisées :
 - en cas de toiture végétalisée pour la construction d'un bâtiment basse consommation, répondant aux normes en vigueur
 - dans la limite de 30% maximum de la surface couverte dans le cas d'une recherche architecturale de qualité
 En cas de toiture terrasse, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'intégrer au paysage en respectant l'harmonie générale du secteur.
Les toitures monopente sont autorisées dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.
- 11.9 Le matériau de couverture sera obligatoirement du chaume ou de l'ardoise ou de la tuile. Les matériaux similaires à l'ardoise et à la tuile sont admis s'ils sont dans les teintes des produits naturels ; les teintes vives (rouge, orangée ou jaune par exemple) sont interdites.
- 11.10 Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (telles tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastique).
- 11.11 Est interdite l'utilisation de matériau nervuré type bac acier sauf :
 - pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale de qualité.
 - pour des raisons techniques ou architecturales liées aux dimensions des bâtiments à couvrir.

Les façades des bâtiments principaux

- 11.12 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, imitations peintes de pans de bois et faux marbres sont interdits.
- 11.13 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus est interdit.
- 11.14 L'emploi de bardage métallique à ondes est interdit.
L'emploi de bardage métallique nervuré n'est autorisé que pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale de qualité.
- 11.15 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.

Les toitures des annexes et extensions

- 11.16 Les toitures des annexes et extensions seront traitées en harmonie avec l'existant.
- 11.17 Il est interdit l'utilisation de matériaux ondulés.
Les matériaux nervurés opaques ou translucides sont autorisés (bac acier, produits verriers ...).

Les clôtures

- 11.18 L'édification et la modification des clôtures sont soumises à autorisation.
- 11.19 Lorsque la construction est réalisée en retrait du domaine public, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie. Toutefois, le portail sera installé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public sauf dans le cas d'impossibilités techniques.
- 11.20 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres.
- 11.21 Les clôtures sur rue peuvent être constituées soit :
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle mélangeant silex et brique,
 - d'un muret en briques ou maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximum de 0.80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou grille de ferronnerie légère doublée de végétaux d'essences variées choisies de préférence parmi ceux cités au titre V,
 - d'un mur enduit
 - d'une lisse simple ou double avec plinthe minimum 15 cm, doublée ou non d'un grillage et d'une haie vive végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées au titre V.
 - d'un grillage avec plinthe minimum 15 cm, sauf en cas de limite avec un espace vert.
- 11.22 Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie présentant une unité architecturale l'autorité compétente peut imposer un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant une meilleure intégration dans le site (art. Uc 11.1).
- 11.23 Les clôtures séparatives (entre propriétés privées) peuvent être constituées d'un grillage métallique sur piquets métalliques ou poteaux ciment.
- 11.24 Pour l'édification des clôtures pleines ou des murets, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- 11.25 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 11.20 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article AUa-12 Stationnement

Stationnement des véhicules

- 12.1 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.
- 12.2 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement. Une seule place de stationnement est exigée par logement locatif social conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de réalisation de logements collectifs et/ou avec parking en sous-sol, 1 place pour 100 m² de SHON sera demandée en surface afin d'accueillir les visiteurs.

- 12.3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service, le stationnement 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 doivent être assurés à l'intérieur de la parcelle.

Pour les locaux existants, tout changement d'affectation entraînera la création d'une place de stationnement au minimum.

Stationnement des vélos.

- 12.4 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.
- 12.5 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m²
- 12.6 Pour les activités de commerces et de services, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface commerciale.
- 12.7 Pour les activités artisanales, il est exigé 1 place pour 3 emplois.
- 12.8 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 AUa-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.2 Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure doivent être constitués de végétaux d'essences variées choisies de préférence parmi celles citées au titre V. Les haies devront être composées d'au moins 3 espèces distinctes plantées en alternance.
- 13.3 Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre remarquable à haute tige pour 200 m² de leur superficie choisi de préférence parmi les essences citées au titre V.
- 13.4 Pour toute opération de construction, un minimum de 50% de la surface au sol de la parcelle devra être traité en espace vert.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUa-14 Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

Le dépassement du COS n'est pas autorisé, sauf lors de la réalisation de logements locatifs sociaux dans la limite de 20%.

Selon l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une parcelle a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone AUb

Cette zone non équipée est destinée à accueillir des activités tertiaires, dans un cadre de haute qualité environnementale et paysagère de type trame bocagère.

Cette zone comprend deux secteurs : un secteur AUb1 dont la vocation principale est d'accueillir des activités artisanales et de services ; un secteur AUb2 destiné à recevoir des équipements d'hébergement et de restauration, ainsi que de sports et loisirs.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD138 classée en catégorie 3 telle qu'elle figure sur le plan de zonage 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 AUb 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, dans cette zone un point d'effondrement figure dans le schéma de principe d'aménagement du secteur du Buquezard (cf. Orientations d'aménagement relative à certains secteurs). Aussi, la délivrance de toute autorisation de construire, de lotir ou d'aménager est subordonnée à la justification de la réalisation d'études de sols appropriées à l'opération envisagée.

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 d'habitation sauf celles visées à l'article AUb-2.
- 1.2 Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées à l'article AUb-2
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobile-homes 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 sport 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.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

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

Peuvent être admises:

En secteur AUb.1

- 2.1 Les constructions à usage d'artisanat, de services et de bureaux.

- 2.2 La construction d'habitation liée à la surveillance ou au gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone.
- 2.3 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants.

En secteur AUb.2

- 2.4 Les constructions à usage d'hébergement, de restauration, de services et de loisirs.
- 2.5 La construction d'habitation liée à la surveillance ou au gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone.
- 2.6 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants.
- 2.7 Les équipements de sports et de loisirs.

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

Article AUb-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 est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

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

Toute création de voirie doit s'accompagner d'aménagements piétons adaptés.

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins et ne pas aggraver la situation des réseaux. Les prescriptions émises par les services ayant en charge la gestion et l'entretien des réseaux devront être respectées.

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).

4.2.3 Eaux résiduaire des établissements industriels ou commerciaux.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaire 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 AUb-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

6.1 Implantation par rapport à la RD 138

En bordure de la RD 138, toute construction, installation ou aire de stationnement doit s'implanter avec un recul minimum de 25 mètres dans les secteurs AUb1 et AUb2.

6.2 Implantation par rapport à la voie de desserte interne à la zone à créer.

En bordure de la voie de desserte interne à la zone, toute construction, installation ou aire de stationnement doit s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la voie.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites avec la zone N.

Tout le long de la limite séparative avec la zone N, toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 20 mètres.

7.2 Implantation par rapport aux autres limites séparatives.

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.

Sur toute la longueur des autres 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 entre tout point de la construction projetée (H) 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 5 mètres.

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 8 mètres.

Article AUb-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 60 % de la superficie du terrain en zone AUb1 et 50 % en zone AUb2.

Article AUb-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 faitage de la toiture est fixée à 12 mètres.

Article AUB-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer. La cote d'altimétrie de plancher du rez-de-chaussée fini ne pourra excéder 0,50 m par rapport au terrain naturel compté au point central de la construction. Elle sera définie de telle sorte à créer le minimum de mouvement de terre.
- 11.2 Les constructions devront s'attacher à présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.
- 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 en 11.2.

Les façades

- 11.4 Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...) ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...).
- 11.5 L'emploi de bardage à ondes est interdit. L'emploi de bardage plan type bac acier n'est autorisé que pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale.
- 11.6 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.

Les couvertures

- 11.7 Les couvertures seront réalisées en matériaux naturels ou en matériaux respectant la gamme de teintes de ceux-ci (brun/gris foncé/ton ardoise).
- 11.8 Les matériaux ondulés seront interdits.

Les toitures

- 11.9 La toiture des bâtiments doit être à versants avec une pente comprise entre 30 et 60 degrés. La pente des versants peut être inférieure dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- en cas de toiture végétalisée pour la construction d'un bâtiment basse consommation, répondant aux normes en vigueur
- dans la limite de 30% maximum de la surface couverte dans le cas d'une recherche architecturale de qualité

En cas de toiture terrasse, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'intégrer au paysage en respectant l'harmonie générale du secteur.

Les toitures monopente sont autorisées dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.

Les clôtures

- 11.10 L'édification et la modification des clôtures sont soumises à autorisation.
- 11.11 Les clôtures sont obligatoirement constituées :
- soit d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées au titre V,
 - soit d'un dispositif à claire-voie léger type grillage, de couleur verte, doublé d'une haie d'arbustes d'essences variées choisies de préférence parmi celles citées au titre V.

Article AUb-12 Stationnement

Stationnement des véhicules.

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Un soin particulier sera porté à la réalisation des aires de stationnement.
- 12.2 Les places de stationnement seront regroupées en petites unités d'au maximum 20 places. Chaque unité fera l'objet d'un aménagement paysager comprenant des arbustes et des arbres à raison d'un arbre pour trois places et un arbuste par place.

Stationnement des vélos.

- 12.3 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions à usage d'activités et de loisirs.
- 12.4 Pour les activités de bureaux, il est exigé 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de SHON.
- 12.5 Pour les équipements sportifs, culturels ou sociaux, il est exigé 1 emplacement pour 30 personnes accueillies.
- 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 place.

Article AUb-13 Espaces libres et plantations

Espaces Libres

- 13.1 On entend par espace libre, les surfaces de la parcelle non affectées aux constructions, aux installations, aux aires de stationnement, à la desserte.
- 13.2 Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre remarquable à haute tige pour 100 m² de leur superficie choisi parmi les essences suivantes : cèdre, if, hêtre, magnolia, érable, tilleul, séquoia, marronnier.
- 13.3 Les espaces paysagers représenteront au minimum 40 % de la superficie totale de la parcelle.
- 13.4 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.5 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les trois cas suivants :
- lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés,
 - lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus,
 - lorsque les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire.
- Dans les trois cas ci-dessus, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres choisis de préférence parmi les essences régionales citées au titre V.
- 13.7 La marge de recul résultant de l'application de l'article AUb-6 alinéa 1 (bordure de RD 138) et de l'article AUb-7 alinéa 1 (zone naturelle) sera paysagée suivant le principe du bocage et comprendra des haies végétales composées d'essences variées choisies de préférence parmi celles cités au titre V.

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 naturelles

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone A

Cette zone couvre des espaces naturels, qui en raison de leur intérêt agricole doivent rester affectés 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....

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD138 classée en catégorie 3 telle qu'elle figure sur le plan de zonage 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 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 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.
- 2.2 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 de l'exploitation agricole (gîtes ruraux,...).
- 2.3 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.
- 2.4 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.
- 2.5 Les ouvrages et équipements liés à la desserte (voirie, chemins de randonnées...) et aux réseaux (eau, assainissement, électricité...).
- 2.6 Les dépôts liés à l'activité agricole.
- 2.7 Les camping - caravaning à la ferme sous réserve de l'application de la législation en vigueur les concernant et de constituer un complément à l'activité de l'exploitant agricole.

- 2.8 La réhabilitation et les extensions mesurées (relevant de la Déclaration Préalable) des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non.

Section II Conditions de l'occupation et d'utilisation 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'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

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.

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 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.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins et ne pas aggraver la situation des réseaux. Les prescriptions émises par les services ayant en charge la gestion et l'entretien des réseaux devront être respectées.

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 seuils d'admissibilité 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 (cf. annexes sanitaires) 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 non raccordés à un réseau collectif d'assainissement, il est exigé un minimum parcellaire de 1500 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 (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée (H) 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 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 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 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 maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture ne doit pas excéder 12 mètres.

Article A-11 Aspect extérieur

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article A-12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant 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 espaces classés boisés et les alignements brise vent classés** figurant au plan correspondent à des espaces plantés ou à planter de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Les espaces non bâtis et non affectés aux activités agricoles ainsi que les espaces publics seront soigneusement entretenus et devront respecter le caractère naturel des lieux.

- 13.3 L'implantation de constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.4 Les plantations d'alignement, de haies, d'écrans de verdure doivent être constitués d'essences variées choisies de préférence parmi celles citées au titre V.
- 13.5 Les haies existantes sur les coteaux doivent être préservées ou restituées.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A-14 Coefficient d'occupation des sols

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

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone N

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.

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

Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Peuvent être autorisées dans l'ensemble de la zone N :

- 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 ceux de balisage, de signalétique, etc.
- 2.4 Les activités agricoles, sous réserve qu'elles ne nécessitent pas la construction de bâtiments et qu'elles soient compatibles avec la préservation des sites.
- 2.5 La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés.

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

Article N-3 Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règles.

Article N-4 Desserte par les réseaux

Sans objet

Article N-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

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

Les installations et aménagements admis peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 m du domaine public.

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

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

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article N-10 Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article N-11 Aspect extérieur et aménagement des abords.

Les installations et aménagements admis, de quelque nature qu'elles soient, y compris les clôtures, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article N-12 Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règles.

Article N-13 Espaces libres et plantations

Les espaces classés boisés et les alignements brise vent classés figurant au plan correspondent à des espaces plantés ou à planter de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N-14 Coefficient d'occupation des sols

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

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone Na

Cette zone à dominante naturelle accueille le centre pour amblyopes. Un sous-secteur Na1 a été identifié afin de permettre la création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD138 classée en catégorie 3 telle qu'elle figure sur le plan de zonage 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 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 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

- 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'infrastructure y compris ceux liés à la réalisation d'un axe de transport collectif.
- 1.2 Toutes constructions sauf celles visées à l'article Na-2.
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Peuvent être autorisés, à condition d'être compatible avec la préservation et mise en valeur des espaces naturels environnants :

En zone Na

- 2.1 L'extension des constructions existantes rendues nécessaires par les activités du centre.
- 2.2 La transformation de bâtiments existants, sous réserve que ces bâtiments restent affectés aux activités du centre.
- 2.3 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.
- 2.4 Les ouvrages et équipements liés à la desserte (voirie, chemins de randonnées...) et aux réseaux (eau, assainissement, électricité...).

En sous secteur Na1

- 2.5 Les installations et aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

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

Article Na-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 (ordures ménagères, 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 Na-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir 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.

L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée. Les parcelles ne devront pas générer plus de 10 litres/seconde/hectare lors d'un évènement pluviométrique vicennal.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est donc à prévoir pour limiter les phénomènes de ruissellements.

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 (cf. annexes sanitaires) 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 Na-5 Caractéristiques des terrains

En cas d'assainissement par des dispositifs non raccordés à un réseau collectif d'assainissement, il est exigé un minimum parcellaire de 1500 m².

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

Les constructions ou installations doivent s'implanter en recul de 10 mètres par rapport à la limite de la voie ou du domaine public.

En sous-secteur Na1, les constructions ou installations doivent s'implanter en recul de 5 mètres par rapport à la limite de la voie ou du domaine public.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites de la zone N

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 20 mètres par rapport aux limites de la zone N.

7.2 Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article Na-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 Na-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Na-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est fixée à 9 mètres.

Les constructions ne pourront comporter plus de deux niveaux (R+1).

Article Na-11 Aspect extérieur

Dispositions générales

- 11.1 Le respect du caractère du paysage est ici particulièrement important. Il requiert une tenue architecturale exceptionnelle et l'usage de matériaux de qualité et en harmonie avec le site.
- 11.2 L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.3 Seuls sont autorisés les enduits en peinture de tons clairs s'intégrant bien avec les structures végétales proches.
- 11.4 Les couvertures seront réalisées en matériaux naturels (ardoise, chaume ou tuile vieillie) ou en matériaux de même tonalité (brun, gris foncé).
- 11.5 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits. Les autres ne seront autorisés que s'ils sont bordés sur toutes leurs faces d'une rive verticale d'au moins 30 cm de hauteur.

Les clôtures

- 11.5 L'édification et la modification des clôtures sont soumises à autorisation.
- 11.6 Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales, doublées ou non d'un grillage plastifié vert.
- 11.8 Les haies seront composées d'essences variées choisies de préférence parmi celles citées au titre V.
- 11.9 Les clôtures pleines sont interdites.
- 11.10 Les murets ne sont admis que si rendus nécessaires pour la retenue de terre.
- 11.11 Pour l'édification des murets, est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Article Na-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2 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 Na-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces verts classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les marges de recul résultant de l'application des articles Na-6 et Na-7 doivent être traitées en espaces verts comprenant des plantations diversifiées d'arbres et d'arbustes d'essences variées choisies de préférence parmi ceux cités au titre V.
- 13.3 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les trois cas suivants :
 - lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
 - lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus

- lorsque les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement racinaire
- Dans les trois cas ci-dessus, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres choisis de préférence parmi les essences régionales citées au titre V.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Na-14 Coefficient d'occupation des sols

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

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone Nb

Zone d'habitat modéré située en frange urbaine. Afin de lutter contre le mitage des espaces naturels, l'implantation de nouvelles constructions ou installations y est interdite, à l'exception des extensions limitées.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD138 classée en catégorie 3 telle qu'elle figure sur le plan de zonage 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 Nb 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 Nb-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception de celles autorisées en Nb-2.

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

Peuvent être autorisées :

- 2.1 L'extension mesurée des bâtiments existants sous réserve que cette extension vise à améliorer les conditions d'habitabilité pour ses occupants et ne crée pas de logement supplémentaire.
- 2.2 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.
- 2.3 Les ouvrages et équipements liés à la desserte (voirie, chemins de randonnées...) et aux réseaux (eau, assainissement, électricité...).

Section II Conditions de l'occupation et d'utilisation 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. Il est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

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 ou installation nouvelle 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 garantir 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.

L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée. Les parcelles ne devront pas générer plus de 10 litres/seconde/hectare lors d'un évènement pluviométrique vicennal.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est donc à prévoir pour limiter les phénomènes de ruissellements.

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).

Pour tous groupes d'habitations, qu'ils constituent une réalisation d'ensemble ou soient le résultat d'un lotissement, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Pour une habitation isolée, le raccordement au réseau public sera imposé chaque fois qu'il sera techniquement réalisable.

En cas d'impossibilité ou d'absence de réseau d'assainissement toutes eaux et matières usées seront dirigées sur les dispositifs de traitement (conformément aux textes réglementaires en vigueur).

Ces dispositifs d'assainissement individuel devront tenir compte des projets éventuels de réalisation de réseaux, le raccordement à ceux-ci étant obligatoire dès leur mise en service.

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

En cas d'assainissement par des dispositifs non raccordés à un réseau collectif d'assainissement, il est exigé un minimum parcellaire de 1500 m².

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

Le principe est que toutes les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de $\geq H/2$ et un minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article Nb-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 Nb-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 30% de la superficie du terrain.

Article Nb-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale admise, 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 9 mètres.

Article Nb-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site; elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.
- 11.2 Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...) ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...)
- 11.3 Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.
- 11.4 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- 11.5 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.6 Les murs et toitures des bâtiments de faibles dimensions et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. En aucun cas, ils peuvent être réalisés avec des matériaux de fortune.
Les toitures des bâtiments.
- 11.7 Les toitures terrasses et monopentes sont interdites.
- 11.8 La toiture du bâtiment principal doit être à versants avec une pente comprise entre 30 et 60 degrés.
- 11.9 Le matériau de couverture sera obligatoirement du chaume ou de l'ardoise ou de la tuile. Les matériaux similaires à l'ardoise et à la tuile sont admis s'ils sont dans les teintes des produits naturels ; les teintes vives (rouge, orangée ou jaune par exemple) sont interdites.
- 11.10 Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques et bac acier).

Les façades

- 11.11 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, imitations peintes de pans de bois et faux marbres sont interdits.
- 11.12 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit.
- 11.13 L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit.
- 11.14 Les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les clôtures

- 11.15 L'édification et la modification des clôtures sont soumises à autorisation.
- 11.16 Lorsque la construction est réalisée en retrait du domaine public, 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 l'alignement du domaine public sauf dans le cas d'impossibilités techniques.
- 11.17 La hauteur maximale des clôtures en maçonnerie, grille et grillages est fixée à 2 mètres.
- 11.18 Les clôtures sont constituées:
- soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle mélangeant silex et brique,
 - soit d'un muret en briques ou maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximum de 0.80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou grille de ferronnerie légère doublée de végétaux d'essences variées choisis de préférence parmi ceux cités au titre V,
 - soit d'un mur enduit.
 - Soit d'une lisse simple ou double avec plinthe minimum 15 cm, doublée ou non d'un grillage et d'une haie vive végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées au titre V.
- 11.19 Pour l'édification des clôtures pleines ou des murets, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- 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 11.17 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article Nb-12 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.
- 12.2 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Nb-13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions.

- 13.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement, de stockage, doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre remarquable à haute tige pour 100 m² de leur superficie choisi de préférence parmi les essences citées au titre V.

13.2 Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives choisies de préférence parmi celles citées au titre V dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres.

13.3 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les trois cas suivants :

- lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
- lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
- lorsque les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire

Dans les trois cas ci-dessus, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres choisis de préférence parmi les essences régionales citées au titre V.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nb-14 Coefficient d'occupation des sols

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

Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone Nc

Cette zone accueille des jardins familiaux.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD138 classée en catégorie 3 telle qu'elle figure sur le plan de zonage 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 Nc 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 Nc-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardins).
- 2.2 L'implantation d'abris sous réserve d'être démontables.

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

Article Nc-3 Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règles.

Article Nc-4 Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article Nc-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les installations et aménagements admis peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 mètres du domaine public.

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

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter en avec un recul de 5 mètres minimum des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Nc-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article Nc-10 Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article Nc-11 Aspect extérieur et aménagement des abords.

Les installations et aménagements admis, de quelque nature qu'elles soient, y compris les clôtures, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article Nc-12 Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règles.

Article Nc-13 Espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nc-14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application de l'article 3 à 13

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

Le plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles et forestières (zones A) et les zones naturelles (zones N). Le règlement précise le cas échéant, la nature, les conditions et les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols pour chaque zone.

Le règlement est divisé en plusieurs titres :

Le titre I expose les dispositions générales s'appliquant à toutes les zones

Le titre II correspond aux dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Le titre III correspond aux dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Le titre IV correspond aux dispositions applicables aux zones naturelles (A et N)

Le titre V comprend des prescriptions complémentaires aux documents graphiques ainsi que les annexes aux prescriptions des règlements de zone.

Prescriptions complémentaires figurant aux documents graphiques

Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés délimités en application des articles L130-1 et R123-11a du Code de l'Urbanisme ;

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.

Les secteurs de risques naturels liés aux inondations (les axes de ruissellements, les zones de vigilance) délimités en application de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme ;

Cette prescription entraîne l'inconstructibilité des terrains concernés par l'indication d'axe de ruissellement.

Pour la prescription de zone de vigilance toutes dispositions nécessaires devront être prises, à l'intérieur de la parcelle, pour limiter le niveau des ruissellements vers les fonds situés en aval à 10L/s/ha pour un événement pluvieux d'occurrence centennale.

Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines délimités en application de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme ;

Dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- dans les zones U, AU, Na et Nb :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

- dans les zones A, N et Nc :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées et leurs annexes jointives ou non, pour la mise en conformité des installations agricoles et pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ; délimités en application de l'article R123-11h du Code de l'Urbanisme.

Les espaces publics et/ou paysagers à protéger en application de l'article R123-11h du Code de l'Urbanisme ;

Les constructions sont autorisées dans les espaces publics et/ou paysagers à protéger à condition :

- qu'une construction soit déjà existante sur le terrain
- que le projet de construction ne porte pas atteinte au caractère de l'espace protégé

Aide à la lecture et modalités d'application

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

Articles 1 et 2

Les deux premiers articles de chaque zone énoncent respectivement les types d'occupation et d'utilisation des sols interdits et admis sous conditions.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3

Il fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles en exigeant que les voies privées et publiques aient les dimensions et caractéristiques adaptées aux futures constructions et usages qu'elles supporteront.

Article 682 du Code Civil :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est en fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Parcelle : une pièce de terrain formant une unité cadastrale.

Unité foncière : parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation desservant plusieurs parcelles.

Article 4

Il énonce les conditions de desserte en eau potable, les conditions d'assainissement et d'arrivée des autres réseaux (gaz, électricité, téléphone, câble), ainsi que les conditions particulières en cas d'absence de ces réseaux.

Article 5

Cet article fixe le minimum parcellaire pour rendre un terrain constructible, ainsi que les conditions éventuelles nécessaires à la dérogation de ces règles.

Article 6

Il établit les règles d'implantation par rapport aux voies et emprise publiques.

L'**alignement** est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Le **domaine public** comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

Exemples : les voies routières, ferrées, un parc public de stationnement...

L'**emprise publique** est l'étendue de terrain appartenant au domaine public.

Implantation à l'alignement des voies publiques :

Lorsqu'une voie est comprise dans un plan d'alignement, tel qu'il figure dans le dossier « Servitudes d'utilité publique et obligations diverses », l'alignement à prendre en compte pour l'application des dispositions de l'article 6 de chaque règlement de zone est celle fixée par ce plan d'alignement.

(Voir illustration annexée à l'article 7)

Article 7

Il traite de l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives du terrain qui la supporte.

Les **limites séparatives** sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue (= alignement).

1. Respect des servitudes légales.

Nonobstant les dispositions du règlement de zone, l'implantation des constructions doit respecter les servitudes légales, telles que celle des vues sur les propriétés de son voisin.

(Voir les articles 675 et suivants du Code Civil)

2. Principe de protection en limite de zone

Lorsque le règlement de zone impose l'implantation en retrait des limites de zone, ce recul s'impose à toutes les installations.

3. Implantation en limites séparatives

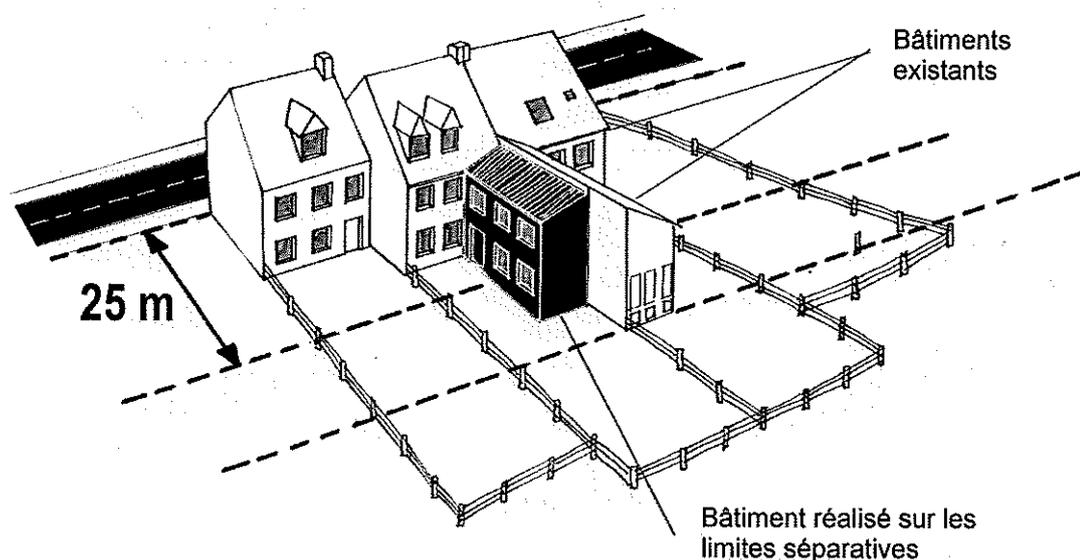
7.1 Implantation sur limite séparative

Deux règles s'appliquent selon la partie de la parcelle considérée :

Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite de recul du règlement des zones urbaines, l'implantation sur limites séparatives est de plein droit autorisée.

Au-delà des 25 mètres, dans le souci de respect des fonds voisins, l'implantation sur les limites séparatives n'est possible que sous certaines conditions (articles 7.1a, 7.1b et 7.1c)

- 7.1 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.



- 7.1. b) pour une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant si le projet crée moins de 50 % de SHON supplémentaire et pour une hauteur maximale en limite séparative de 3 m.

Fig 1

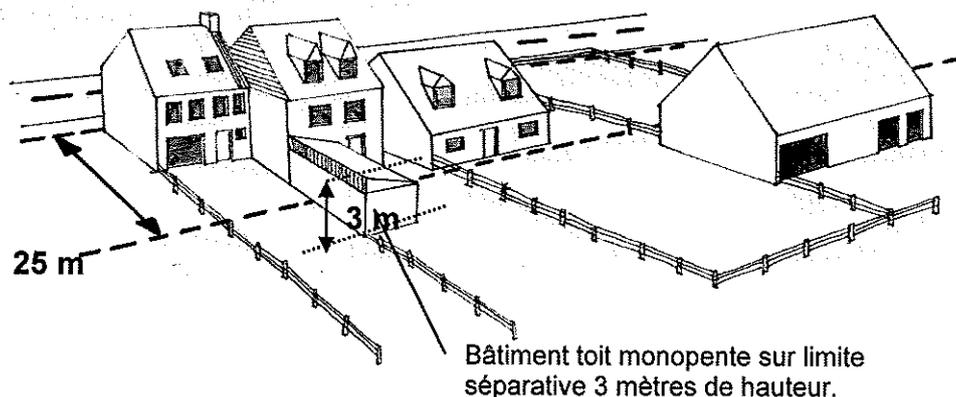
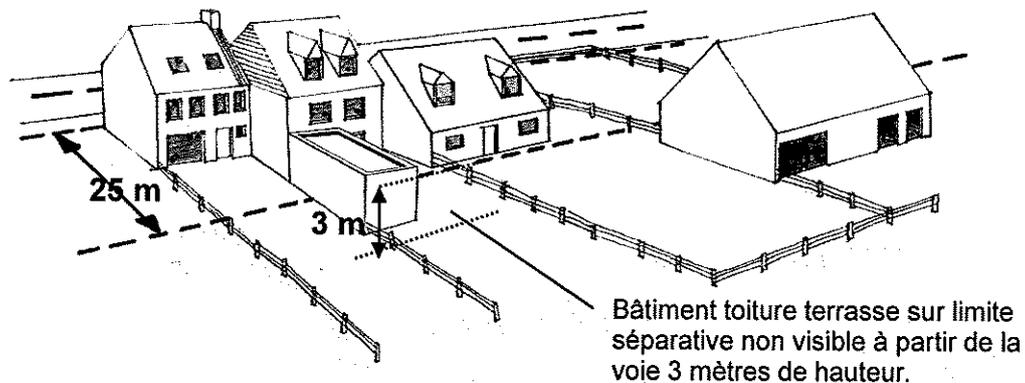
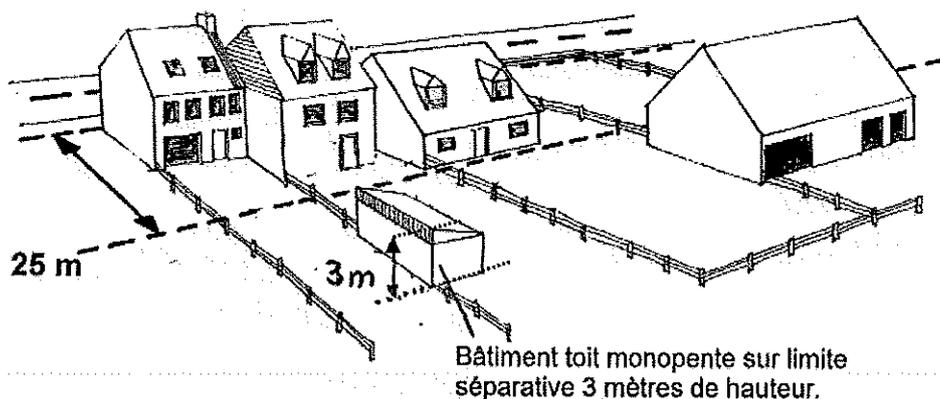


Fig 2



7.1c) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut



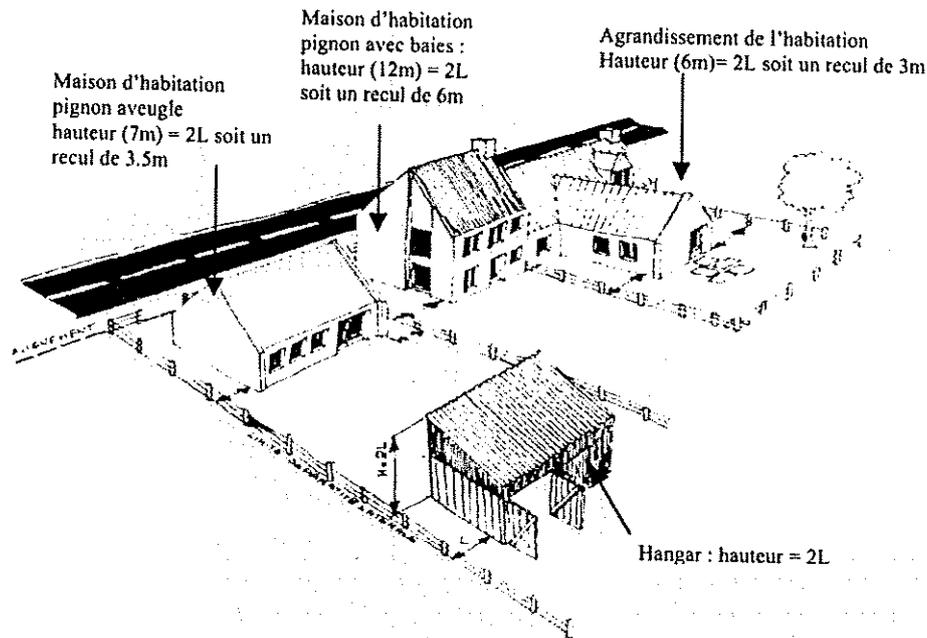
7.2 Implantation avec marge d'isolement

Lorsque l'implantation ne se réalise pas sur les limites séparatives, une marge d'isolement est obligatoire pour préserver les parcelles voisines en ce qui concerne les vues et l'ensoleillement ; celle-ci est définie suivant le rapport $L = H/2$ illustré ci-après.

H = la hauteur maximum de la construction

L = Marge d'isolement

Est généralement fixée une limite minimum de marge d'isolement.



Constructions jumelées par des garages.

Dans les programmes de constructions groupées, lorsqu'il s'agit d'habitations jumelées par des garages, il est admis pour le calcul de marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 mètres.

Article 8

Il concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Nécessités fonctionnelles.

Des règles différentes de celles fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables, lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

Article 9

Il fixe l'emprise au sol des constructions sur leur terrain. Cette emprise varie selon la superficie du terrain, selon les zones, et selon la nature de l'occupation du sol.

Emprise au sol : c'est la projection sur le sol du volume de la construction – bâtiment principal et annexes.

Lorsque l'article 9 du règlement de zone précise l'emprise au sol de toute surface imperméabilisée, il y a lieu de tenir compte non seulement de la projection au sol du ou des bâtiments, mais également de la surface imperméabilisée de toute installation ou aménagement.

Article 10

Cet article indique pour chaque zone, une hauteur maximale de construction en tenant compte du caractère de la zone et des constructions existantes afin de préserver l'homogénéité du paysage urbain.

Dent creuse :

Il s'agit d'une unité foncière répondant aux conditions suivantes :

- elle est dépourvue de constructions ou a fait l'objet d'un permis de démolir non périmé ;
- elle est bordée d'unités foncières bâties en limite séparative avec elle ;
- l'absence de construction est nuisible à l'aspect extérieur du quartier ou à l'ensemble urbain dans lequel elle est comprise.

Dans le cas d'une « dent creuse », l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur du chéneau égale à celle de l'une des deux constructions voisines, ou égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

Edifices culturels, bâtiments publics existants.

Les dispositions réglementaires relatives à la hauteur maximale admise ne s'appliquent pas aux travaux sur les édifices culturels et culturels existants.

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de modification, avec ou sans extension, réalisés sur un bâtiment public existant, lorsque ces travaux doivent améliorer l'usage dudit bâtiment ou permettre sa reconversion.

Article 11

Il traite de l'aspect extérieur des constructions. Aux termes de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

Clôtures :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422-2 du code de l'urbanisme.

Article 12

Pour toute construction nouvelle ou transformée, le besoin en place de stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Les dimensions des places de stationnement sont fixées et, éventuellement, leur situation, leur accès, et le nombre de places minimum en fonction de la nature de l'occupation de chaque zone.

Article 13

Il fixe les obligations des constructeurs en matière de traitement des espaces libres, notamment en terme de plantations. Il rappelle également les obligations au regard des espaces verts protégés et des espaces boisés classés.

Guide des espèces végétales et conseils de plantations

Le choix des essences

Quel que soit l'aménagement paysager (écran de verdure pour dissimuler des bâtiments à usage d'activité, dépôts, circulation piétonnière, aire de stationnement ou espaces verts communs des lotissements), l'utilisation d'espèces arborescentes et arbustives locales est la plus appropriée.

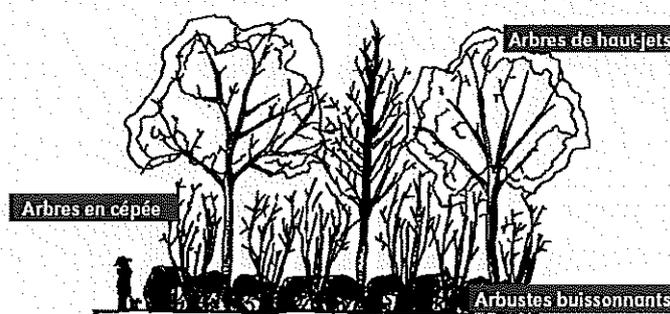
Les essences locales ont en effet de nombreux avantages, parmi ceux-ci :

Intérêt technique : adaptées au climat et au sol de la région, elles sont rustiques, ont une bonne croissance et nécessitent peu de soin.

Intérêt esthétique : variées et intéressantes d'un point de vue ornemental, elles se développent et évoluent au fil des saisons et des ans, et demeurent en harmonie avec l'écologie et le paysage.

Essentiellement constituées de feuillus caducs, elles sont présentes naturellement dans les haies et forêts du département.

Les espèces énumérées ci-après n'ont pas pour but de constituer un archétype des essences locales mais de définir les végétaux de base pour garantir la diversité et donc la richesse du milieu en accord avec l'environnement végétal préexistant et la faune locale.



Source : CAUE

Arbres de haut jet – grands brise-vent

Les arbres de haut jet offrent une protection haute ainsi qu'une éventuelle production de bois d'œuvre.

Hêtre – <i>Fagus sylvatica</i>	Frêne commun – <i>Fraxinus excelsior</i>
Chêne pédonculé – <i>Quercus robur</i>	Merisier – <i>Prunus avium</i>
Châtaigner – <i>Castanea sativa</i>	Erable sycomore – <i>Acer pseudoplatanus</i>
Aulne Glutineux – <i>Alnus glutinosa</i>	Tilleul à petites feuilles – <i>Tilia cordata</i>

Arbustes – Essences de bourrage

Les essences de bourrage vont former un sous-étage par rapport aux arbres de haut jet et ainsi permettre une protection brise-vent intermédiaire.

Arbres en cépée

Les arbres taillés en cépée fournissent une protection intermédiaire jusqu'à une dizaine de mètres de haut. Coupés près du sol à la fin de la première ou de la seconde année de végétation pour générer de nouvelles pousses, ces arbres vont prendre la forme d'une touffe à plusieurs brins. Cette coupe traditionnelle rurale permet la production de bois de chauffage et de piquets.

Charme – <i>Carpinus betulus</i>	Saule marsault – <i>Salix caprea</i>
Coudrier – <i>Corylus avellana</i>	Erable champêtre – <i>Acer campestre</i>

Arbustes buissonnants

Complétant l'étagement de la haie, les arbustes buissonnants apportent une protection basse. Certains produisent des baies comestibles. Les fleurs et fructifications de ces arbustes en font des espèces à usage ornemental.

Cornouiller mâle – <i>Cornus mas</i>	Houx – <i>Ilex aquifolium</i>
Cornouiller sanguin – <i>Cornus sanguinea</i>	Viorne obier – <i>Viburnum opulus</i>
Prunellier (épine noire) – <i>Prunus spinosa</i>	Fusain d'Europe – <i>Euonymus europea</i>
Aubépine (épine blanche) – <i>Crataegus monogyna</i>	

Le choix des plants

Il est recommandé d'utiliser de jeunes plants forestiers à racines nues de 1 à 3 ans mesurant de 0,30 à 1,20 m de hauteur. Leur plantation est facilitée, la reprise est meilleure, la croissance vigoureuse et le prix réduit. Lors de l'achat, il est impératif de vérifier la qualité du système racinaire qui doit être bien développé et ramifié.

Si la plantation n'a pas lieu immédiatement, les plants doivent être mis en jauge dans du sable humide ou de la terre meuble et à l'abri du vent, afin que les racines ne se dessèchent pas. Ainsi stockés, ils peuvent être conservés plusieurs semaines.

La période de plantation la plus propice pour des plants à racines nues correspond à l'arrêt de la végétation. Elle se situe entre la fin novembre et la fin mars, en dehors des périodes de gel.

La haie : rôle et intérêts

Un élément patrimonial du paysage

Des clos masures du pays de Caux aux bocages du pays de Bray, les haies marquent le paysage de Seine-Maritime par leur diversité. La haie est également un élément fondamental des zones construites où elle facilite l'intégration paysagère de certains bâtiments. Elle est souvent utilisée en clôture et participe alors à la composition du paysage de la rue.

L'effet brise-vent

Un brise-vent doit être semi-perméable de manière à empêcher la formation de tourbillons. Les haies de feuillus forment d'excellents brise-vent ; elles constituent un obstacle qui filtre le vent et en réduit la vitesse.

La protection contre l'érosion des sols et le ruissellement

Dans notre région, les précipitations importantes ajoutées à la structure du sol provoquent un ruissellement pluvial chargé en limon qui ravine les terres et posent des problèmes de turbidité de l'eau. La haie, en infiltrant l'eau, participe activement à la lutte contre l'érosion et le ruissellement.

Une source de biodiversité

La haie, tout comme la lisière des forêts assurent le passage entre des écosystèmes différents.

Cette zone de transition est propice à l'hébergement d'une faune et d'une flore très variées.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14

Il fixe la densité de construction admise par la mise en place d'un coefficient d'occupation des sols (COS), rapport exprimant le nombre de mètres carrés de

plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) : coefficient conventionnel pour exprimer la densité de construction sur un terrain.

Il est obtenu par le rapport :
$$\frac{\text{Surface de plancher Hors Oeuvre Nette}}{\text{Surface du terrain}}$$

Le C.O.S. est donc un nombre qui, multiplié par la surface d'un terrain, exprime le montant théorique du droit de construire.

Exemple en Zone Ub :

Sur une parcelle de 1000 m² affectée d'un C.O.S. de 0.40 il est possible de construire : $1000 \times 0.40 = 400$ m² de plancher hors œuvre nette.

Ce chiffre est la surface totale de plancher. Une construction en rez-de-chaussée pourra donc être de 400 m². Une construction d'un étage aura donc les 400 m² répartis sur les deux planchers.