

ZONE URBAINE

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone U correspond à l'urbanisation de la commune de Roncherolles sur le Vivier.

- Le secteur Ua reprend l'îlot du centre ancien de la commune
- Le secteur Ut reprend les équipements.

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone U

Caractère de la Zone

La zone U correspond à l'urbanisation agglomérée le long des différentes voies et formant les extensions du centre ancien de la commune de Roncherolles sur le Vivier. Elle est destinée à recevoir des constructions vouées à l'habitation individuelle et collective, ainsi qu'aux activités de commerces et de services.

Le traitement des clôtures et du paysage vise à assurer une cohérence d'ensemble et une qualification de la zone.

Outre des éléments naturels (arbres, haies mares, ...), certaines constructions ou ensembles de constructions de la zone U sont repérés et identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Ces constructions et ensembles de constructions identifiés et localisés sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières.

- Le secteur Ua correspond à l'îlot du centre ancien de la commune
- Le secteur Ut correspond aux équipements

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article U1 : Occupations et utilisations des sols interdites

U1.1 Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les installations classées non visées à l'article U2,
- le stationnement isolé des caravanes et l'habitat léger de loisirs quels qu'en soient la durée et l'usage,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article U2,
- les constructions sur terre sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement,
- les constructions à usage d'industrie,
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- les nouvelles exploitations agricoles et forestières,
- les entrepôts sauf ceux autorisés à l'article U2,
- dans les périmètres d'aléas des **axes de ruissellement** reportés au plan de zonage, les sous-sols ainsi que les remblais et la modification du sol sauf ceux autorisés à l'article U2.

Article U2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

U2.1 Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes, sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'activité artisanale et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées, à condition d'être compatibles avec la présence des habitations,
- les groupes de garages individuels liés à des habitations, sous réserve qu'ils soient disposés dans les parcelles autour d'une cour et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique,
- les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale compatible avec le caractère de la zone et qu'elles n'engendrent pas pour le voisinage l'apparition de risques et de nuisances,

- les installations classées, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas pour le voisinage l'apparition de risques et de nuisances,
- dans les périmètres de présomption de **cavités souterraines** reportés au plan de zonage : l'extension mesurée des constructions existantes et les annexes, limitées à 20 m² de surface de plancher hors combles aménageables, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ; la reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de terrain ou à une inondation ; les aménagements ayant pour objet de vérifier ou de supprimer ces risques,
- dans les périmètres d'aléa des **axes de ruissellement** reportés au plan de zonage :
 - les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
 - la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans ;
 - l'extension mesurée des constructions existantes et les annexes limitées à 20 m² de surface de plancher hors combles aménageables, dès lors qu'elles n'augmentent pas le nombre de logements et qu'elles intègrent un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans ;
 - l'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente le nombre de logements ;
 - les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer plus de personnes au risque d'inondation ;
 - les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique pour une pluie d'occurrence centennale.

Dispositions particulières :

U2.2 En secteur Ut, seuls sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

U2.3 Les démolitions des constructions repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de démolir.

U2.4 Tous travaux ayant pour effet de détruire **les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23h du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article U3 : Accès et voirie

U3.1 Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès direct à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

U3.2 Cet accès ne doit pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité s'apprécie selon la position de l'accès (le plus éloigné possible des virages et carrefours pour assurer une bonne visibilité), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic supporté par la voie. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

U3.3 Toute construction, publique ou privée, destinée à recevoir du public, doit comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

U3.4 Toute nouvelle construction doit être desservie par une voie publique dont la largeur d'emprise répond à son importance ou à la destination de la ou des constructions ou aménagements envisagés.

U3.5 Les voies publiques ou privées nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

U3.6 Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés autres qu'agricoles...).

Article U4 : Desserte par les réseaux

U4.1 Tous les nouveaux réseaux doivent être enterrés. Tous les branchements doivent être intégrés à la façade de manière à être le moins visible possible.

U4.2 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

U4.3 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

U4.4 Pour toute nouvelle construction, l'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par des aménagements, à la charge exclusive du propriétaire, et réalisés sur son propre terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le débit de fuite des aménagements est limité à 2L/s par hectare aménagé.

U4.5 Gestion des eaux pluviales :

PROJET INFÉRIEUR A 3000 M²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

PROJET SUPÉRIEUR A 3000 M²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage/restitution à l'exutoire sera réalisé.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2litres/seconde/hectare aménagé.
- Les ouvrages devront se vidanger entre 24 et 48 heures.

POUR TOUT PROJET, SANS DISTINCTION DE SURFACE

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux

personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

- o Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- o Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- o Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Article U5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et autres emprises publiques

Dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement

U6.1 Soit les constructions sont implantées à l'**alignement sur rue** ou sur la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

U6.2 Soit les constructions principales sont implantées **en retrait compris entre 6 mètres et 8 mètres** par rapport à l'alignement sur rue ou à la limite qui s'y substitue.

U6.3 Dans le cas de travaux d'extension et d'aménagement de constructions existantes, d'autres implantations sont admises uniquement si ces travaux s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et en harmonie avec les bâtiments existants et s'ils s'intègrent dans leur environnement. Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.

U6.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, agricoles, d'activités, de services et commerciales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

Au-delà d'une bande de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

U6.5 Seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément de type abri de jardin, d'une emprise au sol maximale de 15 m² par unité foncière extension comprise, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20% de l'emprise au sol cumulée de toutes les constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.

Dispositions particulières :

U6.6 En secteur **Ut**, les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

U6.7 En secteur **Ua**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en continuité d'une construction existante.

U6.8 Les murs identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus, les constructions en retrait sont alors obligatoires.

Dans le cas de travaux de restructuration des **constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme**, l'implantation des constructions existantes sur rue doit être maintenue autant que possible.

Dans tous les cas et notamment de démolition de constructions repérées, le maintien d'une continuité visuelle à l'alignement et d'une limite à l'autre est impératif.

Une implantation en continuité des constructions existantes est admise dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante si ces travaux s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants.

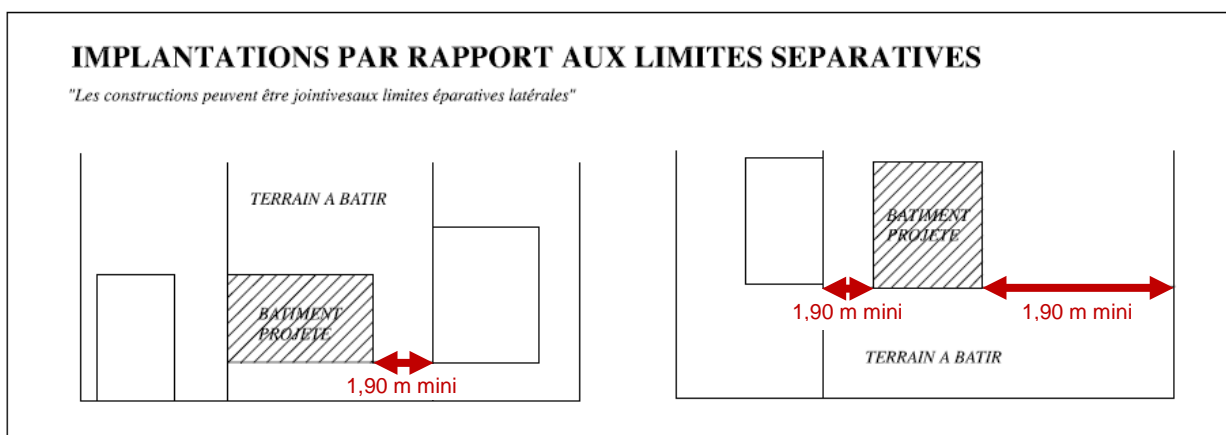
Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

U7.1 Dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter soit sur au moins une limite séparative latérale, soit en retrait minimal de 1,90 mètre (débord compris).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans.



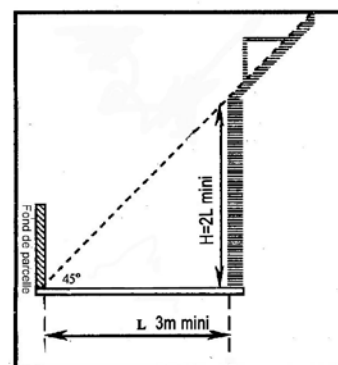
Croquis ayant valeur d'exemple et destiné à la bonne compréhension des règles écrites

U7.2 Au-delà d'une profondeur de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, l'implantation des constructions en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres au faîtage

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

U7.3 Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle, uniquement si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres au faîtage Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités.

U7.4 Les constructions peuvent s'implanter en retrait de la limite de fond de parcelle, dont la distance comptée horizontalement depuis la limite parcellaire jusqu'à tout point de la construction (débord compris) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

U8.1 Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article U9 : Emprise au sol

U9.1 L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

U9.2 L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article U10 : Hauteur maximum

U10.1 La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'aplomb du faîtage, ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.

U10.2 Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas se situer en contrebas du niveau de la voirie.

Dispositions particulières :

U10.3 Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, en cas de transformation ou d'extension d'une construction repérée, la hauteur totale respectera les lignes de composition de celle-ci : égout, faîtage, étage existants, sans dépasser sa hauteur initiale.

Article U11 : Aspect extérieur

I - Généralités

U11.1 Les volumes simples sont privilégiés et une attention particulière est portée aux implantations et aux types d'architecture traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

U11.2 Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent s'intégrer aux bâtiments existants et au site de façon harmonieuse.

U11.3 Les couleurs et les matériaux doivent respecter l'environnement direct des constructions. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des constructions présentes sur le terrain et du voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

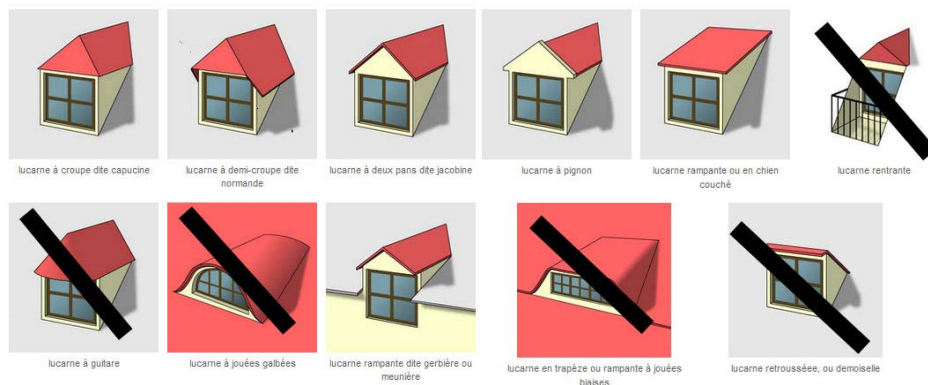
II - Forme

U11.4 Les caissons des volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade, ni créer de saillie.

U11.5 Les châssis de toit doivent être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et être encastrés dans la toiture.

U11.6 La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies de l'étage inférieur.

U11.7 Les lucarnes autorisées sont illustrées par le schéma en page suivante.



III - Aspect et couleurs

U11.8 Dans le cas où le soubassement est marqué, il doit être composé du même matériau sur l'ensemble des façades et être réalisé sur tout le pourtour de la construction.

U11.9 Un soin particulier doit être apporté au traitement des pignons aveugles, aux abords et à l'impact des arrières.

U11.10 L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, est interdit.

U11.11 La couleur des façades ne doit pas être de nature à compromettre l'intégration paysagère de la construction et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Il est recommandé de se reporter à la palette de couleurs conseillées pour le traitement des façades, annexée au présent règlement.

IV - Clôtures

Les clôtures sont implantées sur les limites de propriété. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain. Le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, de la nature et de l'aspect des clôtures voisines.

U11.12 La pose de grillage seul, l'utilisation de matériaux de fortune, les bâches plastiques et les plaques d'aspect béton, sont interdits.

U11.13 Sur rue, les clôtures peuvent être composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre doublé d'une haie végétale, ou entièrement végétales. La hauteur maximale des haies végétales ne doit pas excéder 2 mètres.

U11.14 En limites séparatives latérales et en fond de parcelle, les clôtures sont végétales. Elles peuvent être doublées d'un grillage. Leur hauteur maximale totale ne doit pas excéder 2 mètres.

U11.15 En limite d'urbanisation avec la zone A ou N, sur le pourtour du village, il est recommandé de réaliser des haies de feuillus contenant des arbres de haut jet et/ou des arbustes en bourrage. Ce dispositif doit être réalisé en limite de fond de parcelle.

U11.16 Afin d'assurer la visibilité nécessaire à la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle, ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité, soit d'une hauteur réduite.

U11.17 Dans les axes de ruissellement identifiés au plan de zonage, les clôtures, ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites) ;

V – Constructions et ensembles de constructions repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme

U11.18 Les couvertures originales des constructions repérées doivent être reconstruites à l'identique en cas de dommage. Elles peuvent faire l'objet de modifications légères. Les éléments techniques et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles : croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache-moineaux, belle-voisines, cheminées et souches de cheminées, épis de faîtage ... – doivent être conservés et entretenus, voire être restitués.

U11.19 Les clôtures doivent présenter une continuité de matériaux et de hauteur par rapport aux clôtures existantes.

U11.20 En cas de réhabilitation ou de rénovation des constructions repérées, il est impératif de respecter les volumes et les proportions des constructions existantes. Les éléments décoratifs, les détails architecturaux typiques, le volume des souches de cheminées ainsi que les lucarnes, doivent être conservés. La création d'une ouverture doit respecter le rythme de percement des façades. Il est interdit de créer des ouvertures surdimensionnées en toiture, ni de percer des fenêtres en largeur.

Article U12 : Stationnement

U12.1 Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions.

U12.2 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

U12.3 Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation dont 1 emplacement pour vélo,
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher lorsque la surface de plancher dépasse 100 m²,
- pour les logements aidés de l'État : 1 place de stationnement par unité d'habitation et un 1 emplacement pour vélo.

Dispositions particulières :

U12.4 En secteur Ua, il est exigé au minimum, pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par unité d'habitation et 1 emplacement pour vélo.

Article U13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. Il est recommandé de se reporter à la palette végétale annexée au présent règlement.

U13.1 Les Espaces Boisés Classés sont soumis à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.

U13.2 Une superficie minimale de 20% de la surface totale du terrain doit être traitée en matériaux perméables.

U13.3 Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être plantés et paysagés.

Jardins privés

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

U13.4 Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent obligatoirement être traitées en espaces verts, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

U13.5 Les aires d'activités artisanales et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif : bosquets, rideaux, noues paysagées de récupération des eaux pluviales...

U13.6 Les abris de jardin doivent être dissimulés au maximum des vues environnantes ; ils peuvent à cette fin être entourés de végétation à caractère persistant.

Haies

U13.7 La constitution des haies doit correspondre à la typologie définie en annexe : haie basse, moyenne ou haute. Il est recommandé de se reporter à la palette végétale jointe en annexe.

U13.8 En limite d'urbanisation et en entrée de ville doivent être constituées des haies de feuillus et/ou avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif est réalisé en limite de fond de parcelle et en limite séparative latérale des parcelles situées en entrée de commune.

Dispositions particulières :

U13.9 Les haies préservées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres,
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- construction ou extension d'une habitation ou d'annexes à une habitation, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haie arrachée.

U13.10 Les mares repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservées dans leur fonctionnement ; elles ne peuvent être comblées ni busées.

Aires de stationnement

U13.11 Les délaissés des aires de stationnement doivent obligatoirement être plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

SECTION III**PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUE****Article U14 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

Article U15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

U15.1 Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux permettant le passage des réseaux de télécommunication et de la fibre optique.