

Chapitre I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U est la partie urbanisée de la commune, regroupant habitat, services et activités, sous des formes très diverses, allant de l'ordre continu à l'alignement, aux constructions regroupées ou isolées tant individuelles que collectives. Le maintien de cette diversité y est recherché, ainsi que la préservation du patrimoine ancien qui fait le charme de la commune. C'est la raison pour laquelle la construction de type urbain à l'alignement, en continu, sans être obligatoire, y est encouragée.

La zone U comprend :

- **le secteur U strict correspondant à la partie déjà urbanisée du bourg, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de commerce et de petit artisanat**
- **le secteur Ua, correspondant aux hameaux de Celloville et d'Incarville, à vocation principale d'habitat, sur une faible densité.**
- **le secteur Ub, correspondant aux espaces urbanisés du bourg et des hameaux de Celloville et d'Incarville affectés par la zone C de bruit due à l'aéroport de Boos ($78 \leq$ indice psophonique ≤ 89).**
- **le secteur Ux, à vocation d'activités aéroportuaires**

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole, artisanal ou commerciale, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les constructions et installations à usage industriel.
- 1.3 - Le stationnement de caravanes de plus de trois mois
- 1.4 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.6 - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.7 - Les habitations légères de loisirs (mobile homes)

- 1.8 - Les dépôts d'ordures ménagères ou industrielles de toutes sortes, de ferrailles et autres métaux.
- 1.9 - Dans les aires affectées par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures marron verticales) ou par un risque d'inondation (hachures bleues horizontales), toute construction nouvelle, tout agrandissement de plus de 20m² hors œuvre nette et tout changement d'affectation ayant pour conséquence de créer de nouveaux logements.
- 1.10 - La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'une inondation dans les aires affectées par un risque d'inondation (hachures bleues horizontales).
- 1.11 - La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un effondrement de terrain dans les aires affectées par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures marron verticales).
- 1.12 - Tout remblaiement, endiguement ou excavation nouveaux (sauf dans le cadre de la création d'ouvrages de lutte contre les inondations) dans les aires affectées par un risque d'inondation (hachures bleues horizontales).
- 1.13 - Les sous-sols dans les aires affectées par un risque d'inondation (hachures bleues horizontales).
- 1.14 - La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- 1.15 - Toutes les constructions et installations, sauf celles visées à l'article 2, dans le secteur Ux.
- 1.16 - Dans le secteur Ub, les habitations autres que celles visées à l'article 2.
- 1.17 - Dans les aires affectées par un risque d'inondation de sous-sol (hachures horizontales rouge-orangées), la réalisation de nouveaux sous-sols.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Dans les secteurs U et Ua, les constructions ou installations à usage d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage et à condition d'être compatibles (notamment en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
- 2.2 - Dans les secteurs Ua et Ub, les constructions ou installations à usage d'activités agricole, y compris leur extension, à condition et de ne créer aucune nuisance pour le voisinage et à condition d'être compatibles (notamment en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
- 2.3 - Dans le secteur Ub, les constructions d'habitations, à la condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le cadre d'une opération groupée, et qu'elle

n'entraînent qu'un faible accroissement de la population soumise aux nuisances sonores.

- 2.4 - Dans le secteur Ub, les constructions isolées à usage d'activité artisanale ou commerciale, y compris leur extension à condition de ne pas dépasser une surface hors œuvre nette globale de 300m², y compris les logements individuels d'artisans ou de commerçants.
- 2.5 - Dans le secteur Ub, le changement de destination, l'extension mesurée des bâtiments existants.
- 2.6 - Dans le secteur Ux, les constructions et installations nécessaires à l'activité aéroportuaire
- 2.7 - Y compris dans les aires affectées par un risque d'inondation (hachures bleues horizontales), les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques et les aménagements paysagers.
- 2.8 - Y compris dans les aires affectées par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures marron verticales), les travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

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

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination
- 3.2 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 3m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.
- 3.4 - En cas de garage en sous sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.
- 3.5 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.6 - Les voies doivent permettre la circulation des véhicules de collectes des déchets sans manœuvre en marche arrière.
- 3.7 - Les voies et rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries de les inondent.

Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, les constructions devront être assainies conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur. L'installation devra être conçue pour pouvoir être branchée sur le réseau public d'assainissement quand il existera.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...).

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un pré-traitement, de type desablage-déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2L/s/ha aménagé.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

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

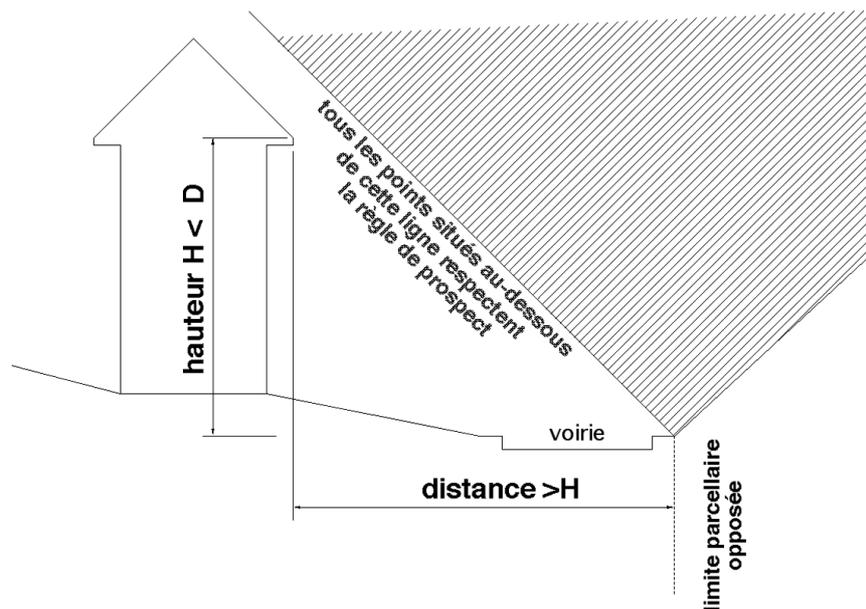
Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

- 5.1 En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement :
- Les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1500 m².
 - Les nouvelles constructions à édifier sur une parcelle bâtie disposant d'un dispositif d'assainissement autonome peuvent être autorisées sans condition de surface minimale de terrain, sous condition que l'installation sanitaire reste conforme à la réglementation.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.
- 6.2 soit à l'alignement des maisons voisines, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter
- 6.3 soit en retrait minimal de 5 m.
- 6.4 Dans tous les cas d'application de l'article 6.3 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.

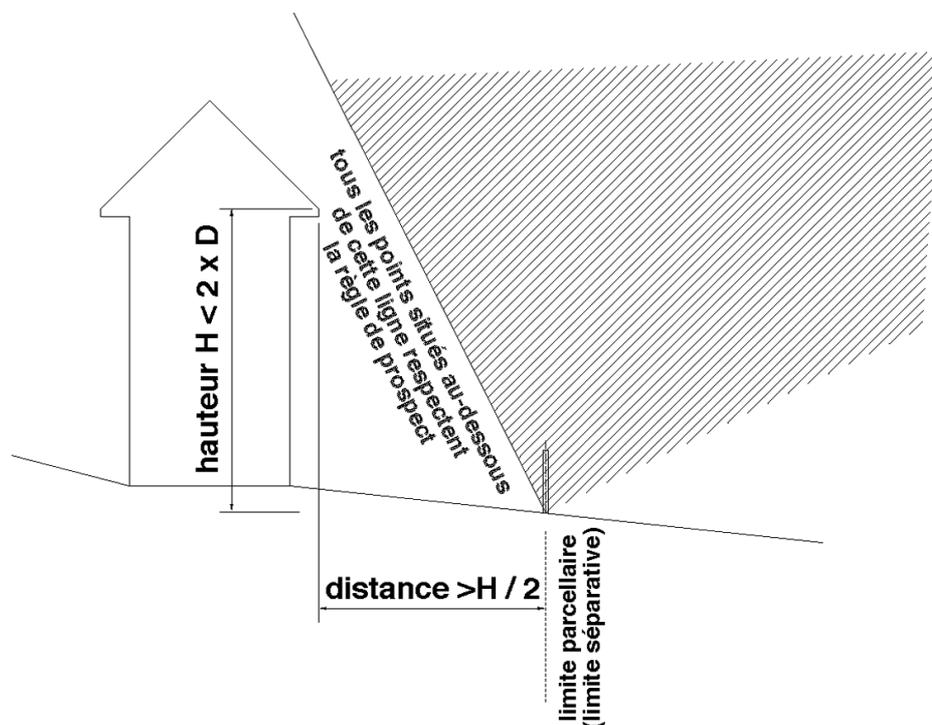


Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées:

- 7.1 soit en limite séparative

- 7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D > H/2$) avec un minimum de 1,50m.



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

Pas de prescription spéciale

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:
- ni un étage sur rez-de-chaussée plus un comble (soit trois niveaux hors sol).
 - ni 10m au faîtage
- 10.2 12m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements publics, pour lesquels cette hauteur hors tout est portée à 25m).

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

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11

11.1 - Généralités

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

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

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

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

11.2 Adaptation au sol

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

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

11.3 Aspect

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

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

11.3.3. Pour les bâtiments artisanaux, on pourra utiliser les clins en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant.

11.4 Toitures

- 11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes Ces pentes seront supérieures à 40°, sauf en ce qui concerne les petits appentis, pour lesquels une pente unique et plus faible est admise. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- 11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.3 Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, les toitures de faible pente sont acceptées.
- 11.4.4 Par exception aux articles précédents, en cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité.
- 11.4.5 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.6 Pour les constructions à usage artisanal, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

11.5. **Clôtures**

- 11.5.1 Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- 11.5.2 Les clôtures en plaque de béton brut sont interdites.
- 11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de couleur verte, et implanté en limite de propriété.
- 11.5.4 Dans les aires affectées par un risque d'inondation (hachures bleues horizontales), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

Article U 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors des entrées charretières.
- 12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m² de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels le

nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Article U 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.
- 13.5 Les haies vives traditionnelles de qualité en limite de propriété doivent être conservées et entretenues.

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

- 14.1 Le COS applicable dans la zone est de:
- 0,6 pour le secteur U
 - 0,4 pour le secteur Ua
 - 0,25 pour le secteur Ub
 - 0,1 pour le secteur Ux
- 14.2 Les constructions ou installations à usage d'activités commerciales ou artisanales ne devront pas dépasser une surface hors œuvre nette globale de 1500m².