

COMMUNE DE MAROMME



4 – REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

| | | |
|--|--------------|------------|
| 1 ^{ère} élaboration du POS | approuvée le | : 19.01.87 |
| 1 ^{ère} révision | approuvée le | : 16.05.91 |
| 2 ^{ème} révision | approuvée le | : 25.10.99 |
| 1 ^{ère} modification | approuvée le | : 18.12.00 |
| 2 ^{ème} modification | approuvée le | : 28.03.02 |
| 3 ^{ème} modification | approuvée le | : 03.03.03 |
| Révision du PLU | approuvée le | : 24.06.10 |
| 1 ^{ère} révision simplifiée | approuvée le | : 28.03.13 |
| 1 ^{ère} modification | approuvée le | : 27.05.13 |
| 1 ^{ère} modification simplifiée | approuvée le | : 18.12.14 |
| 2 ^{ème} modification simplifiée | approuvée le | : 12.12.16 |

SOMMAIRE

TITRE I : Dispositions générales

Art.1 : Champ d'application territorial du plan

Art.2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Art.3 : Division du territoire en zones

Art.4 : Adaptations mineures

TITRE II : Dispositions applicables à chacune des zones.....

Section 1. – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdit

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

Section 2. – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 Conditions d'accès et de desserte aux voiries

Article 4 Conditions de desserte par les réseaux

Article 5 Superficie minimale des terrains

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

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions

Article 12 Aires de stationnement

Article 13 Espaces libres et plantations

Section 3. – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 Coefficient d'Occupation du Sol

TITRE III : Prescriptions complémentaires

figurant au règlement graphique

1. **Les secteurs de risques naturels liés aux inondations** (axes de ruissellements et les zones de vigilance) délimités en application du R123-11 b du code de l'urbanisme)
2. **Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines** (délimités en application du R123-11b du code l'urbanisme)
3. **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme
4. **Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.), plantations d'alignements et arbres isolés** délimités en application du L130-1 et du R123-11a du code de l'urbanisme
5. **Les éléments de paysage et immeubles à protéger** (pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir) ; délimités en application du R123-11h du code de l'urbanisme
6. **Les secteurs de risques liés aux sites pollués.**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. : Champ d'application territorial du plan.

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de Maromme. Il présente le projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la commune. Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans cette perspective, un diagnostic a été établi au regard des prévisions économiques et démographiques pour déterminer les différents besoins.

Article 2. : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

En application des dispositions de l'article L.110 du Code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. »

« La conciliation des intérêts locaux et des préoccupations nationales d'aménagement du territoire est un (...) objectif du droit de l'urbanisme. Les textes juridiques et la jurisprudence établissent ainsi des liens de compatibilité ou de conformité entre la réglementation locale et les règles applicables aux échelons géographiquement supérieurs. »

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. les articles du règlement national d'urbanisme :

à l'exception des dispositions des articles R.111-3, R111- à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2, qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du chapitre I « Règles générales de l'urbanisme », du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme.

2. les réglementations affectant l'usage du sol :

Ces réglementations sont portées au dossier du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme :

- le périmètre du droit de préemption urbain ;
- la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 sur la protection contre les nuisances sonores et le classement des infrastructures de transport terrestre (articles 12 et 13 de la loi bruit, décrets 95-21 et 95-22 du 09 janvier 1995 et les arrêtés des 30 mai 1995-1996) et les arrêtés préfectoraux du 28 février 2001, 28 mai 2002 et 25 mars 2003 ;
- les servitudes d'utilité publique ;
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme.

Article 3. : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune est divisé en zones auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du présent règlement.

Le PLU divise le territoire en :

Zones Urbaines :

La zone UA (et les secteurs UAv) est la zone centrale de la commune regroupant habitat, équipements, services d'accompagnement et activités économiques. Elle est de forte densité, et comporte notamment les grands ensembles d'immeubles collectifs. Elle comprend un secteur UAv destiné à l'accueil des gens du voyage.

La zone UB est une zone urbaine qui regroupe des secteurs résidentiels de densité moyenne, d'équipements et de grandes emprises consacrées à des activités artisanales et industrielles.

La zone UC est une zone urbaine à caractère résidentiel de faible densité, composée principalement d'habitat individuel et d'habitat intermédiaire.

La zone UL La zone UL est une zone urbaine, située derrière la mairie. Cette zone urbanisée est une zone ayant pour destination principale la création d'espaces publics de qualité permettant la mise en œuvre du PADD et la reconnexion des quartiers situés derrière la mairie d'est en ouest » cette zone est située dans une zone d'expansion des ruissellements.

La zone UZ (et le secteur UZa) est une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou de bureaux. Elle comprend un secteur UZa, recouvrant les installations d'exploitations des captages d'eau.

Zone à urbaniser :

La zone AUa est réservée pour l'urbanisation future de la commune. Elle a pour principale vocation l'habitat ainsi que les équipements et activités nécessaires au caractère central de ce secteur. Elle sera urbanisée à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Zones naturelles :

La zone N est une zone naturelle, comportant une part importante d'espaces boisés. Elle doit être protégée en raison de son intérêt paysagé et de sa proximité avec les espaces urbanisés. Aucune nouvelle construction n'y est autorisée.

Un secteur Na a été défini. Des constructions isolées ou sous forme de hameaux y sont présentes, mais le caractère naturel doit être préservé.

Un secteur NL a vocation sportive, culturelle et/ou de loisirs qui peut être aménagé à l'occasion de la réalisation de constructions et d'installations, compatible avec la vocation de la zone, en respect avec l'environnement et le paysage.

Ces zones sont délimitées sur les documents graphiques.

Par ailleurs, y figurent en application de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme :

- les emplacements réservés classés en application de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du titre II du présent règlement ;
- les espaces boisés classés et plantations d'alignement classés en application des articles L.130.1 à 5 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, du présent règlement ;
- les secteurs de risques naturels liés aux inondations et ruissellements dont les effets s'imposent aux dispositions du titre II, du présent règlement ;
- les secteurs de risques naturels liés aux aléas géologiques dont les effets s'imposent aux dispositions du titre II, du présent règlement ;
- les secteurs à protéger au titre de l'article L 123.1 7^e alinéa « pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique ».

Ils sont reportés sur les plans graphiques et les dispositions qu'ils impliquent, se trouvent développés dans le chapitre 'prescriptions complémentaires' du présent règlement.

Article 4. : Adaptations mineures

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le Plan Local d'Urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure.

Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, encadre l'utilisation des adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L'adaptation doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un de ces motifs.

La légalité d'une adaptation mineure est subordonnée à la double condition qu'elle soit indispensable pour la réalisation du projet et justifiée par l'un des trois motifs.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées dans les 14 articles suivants :

Section 1. Nature de l’occupation du sol :

- Article 1** Occupations et utilisations du sol interdit
- Article 2** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Section 2. Conditions de l’occupation du sol :

- Article 3** Conditions d’accès et de desserte aux voiries
- Article 4** Conditions de desserte par les réseaux
- Article 5** Superficie minimale des terrains
- Article 6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** Emprise au sol des constructions
- Article 10** Hauteur maximale des constructions
- Article 11** Aspect extérieur des constructions
- Article 12** Aires de stationnement
- Article 13** Espaces libres et plantations

Section 3. Possibilités maximales d’occupation du sol :

- Article 14** Coefficient d’Occupation du Sol

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UA**

Qualification de la zone

La zone UA est la zone urbaine de forte densité à vocation principale d'habitat. Elle correspond aux grands ensembles de logements collectifs. Elle comprend un secteur UAv destiné à l'accueil des gens du voyage.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes installations publiques ou privées, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2. Les terrains ou parcs résidentiels aménagés pour l'accueil résidentiel des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs, **à l'exception de ceux situés dans le secteur UAv**, dûment autorisés, réservés à l'usage exclusif des gens du voyage.
- 1.3. Le stationnement de toute(s) caravane(s) ou résidence(s) mobile(s) de loisirs pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, **en dehors des terrains situés dans le secteur UAv**, aménagés à cet effet.
- 1.4. Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou à la réalisation d'infrastructures de transport collectif.
- 1.5. Les alignements sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux garages mitoyens), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- 1.7. Les opérations d'ensemble à usage exclusif d'activités économiques.
- 1.8. Toutes autres constructions non mentionnées à l'article 2.

1.9. Dans les zones de ruissellement et les zones de débordement du Cailly

- 1.9.1.** En l'absence de données complémentaires, sur les zones de ruissellement et sur les zones de débordement du Cailly, les constructions nouvelles ;
- 1.9.2.** Tout nouveau remblaiement, endiguement ou nouvelle excavation sauf les ouvrages visés à l'article R-2 ;
- 1.9.3.** Les dépôts de matériaux divers, dangereux ou polluants ou flottants ;
- 1.9.4.** La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins ;

1.10. Dans les zones d'expansion des ruissellements

- 1.10.1.** Tout nouveau remblaiement, endiguement ou nouvelle excavation sauf les ouvrages visés à l'article R-2 ;
- 1.10.2.** Les dépôts de matériaux divers, dangereux ou polluants ou flottants ;
- 1.10.3.** La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins ;

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

Peuvent être autorisées :

- 2.1.** Les constructions à usage d'habitation, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, les constructions à usage de bureaux, d'hôtel, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel ils s'inscrivent.
- 2.2.** Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :
 - 2.2.1.** L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - 2.2.2.** Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - 2.2.3.** La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même de surface de plancher), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'industrie), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.
- 2.3.** Dans le secteur **UAv**, sont autorisées les installations et constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

2.4. Dans les zones de ruissellement et les zones de débordement du Cailly

- 2.4.1.** Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ;
- 2.4.2.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- 2.4.3.** La mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;
- 2.4.4.** Les extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants à usage d'habitation, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort des occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et qu'ils prennent en compte le risque d'inondation ;
- 2.4.5.** Les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que le risque d'inondation soit pris en compte ;
- 2.4.6.** Les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que le risque d'inondation soit pris en compte.

De plus les prescriptions suivantes sont applicables :

- 2.4.7.** Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau, elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel ;
- 2.4.8.** De part et d'autre des axes de ruissellements figurés au plan de zonage et aux abords des voiries, les accès aux sous-sols et aux parcelles devront être conçues de manière à ne pas générer d'inondations de constructions.

2.5. Dans les zones d'expansion des ruissellements

- 2.5.1.** Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ;
- 2.5.2.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- 2.5.3.** La mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;
- 2.5.4.** Les constructions nouvelles et les réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient conçues de façon à ne pas être inondées par des venues ou des accumulations d'eau. Le niveau du rez de chaussée fonctionnel sera défini en fonction de la topographie de la parcelle et des terrains environnants. Dans tous les cas, il devra se situer au moins à 0,30 mètres au-dessus du terrain naturel ou du niveau d'inondation répertorié.
- 2.5.5.** Les sous-sols à usage de parkings collectifs, à condition que les dispositions constructives en empêchent la submersion ou qu'un système d'alerte et d'évacuation, de mise en eau et de vidange soient prévus.

De plus les prescriptions suivantes sont applicables :

- 2.5.6.** Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau, elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel ;
- 2.5.7.** De part et d'autre des axes de ruissellements figurés au plan de zonage et aux abords des voiries, les accès aux sous-sols et aux parcelles devront être conçues de manière à ne pas générer d'inondations de constructions.

Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Accès

- 3.1.1. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc..., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3. Sauf impossibilité technique, les rampes d'accès aux garages doivent comporter une surface plane d'au moins 3 m sur la parcelle, comptés à partir de l'emprise publique.
- 3.1.4. Le long des RD 86, 267, 67, 94 et 47 les terrains issus d'une division parcellaire devront être desservis par un accès unique commun à partir des voies.

3.2 Voirie

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- 3.2.4. Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Article UA-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées.

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- 4.2.2. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.

4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

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

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

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté doit être limité au maximum à 10L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.4. Autres réseaux

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article UA-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

- 6.1.** Toutes constructions, quelque soit leur usage, **à l'exception des cas particuliers rue de la République indiqués au document graphique**, devront être implantées en limite de l'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou respecter un retrait de 2,50 m minimum. Quand il existe un alignement de fait des façades, il doit être respecté. Celui-ci se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement de bâtiments sur au moins 4 parcelles contiguës.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UA-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2), pour lesquels l'implantation soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée,
- reconstructions à l'identique (article UA-2.2 alinéa 2.2.3), pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.

- 6.2.** En tout état de cause, les constructions et clôtures le long du Cailly (hors ouvrages hydrauliques et équipements de services publics ou d'intérêt collectif), devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux berges. Cette bande devra être plantée ou enherbée.

Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Les constructions devront être implantées soit en limites séparatives latérales soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UA-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2), pour lesquels l'implantation soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 1,90 mètres minimum (pour les constructions d'une hauteur inférieure à 8 mètres), ou la moitié de la hauteur de la construction (pour les constructions d'une hauteur supérieure à 8 mètres), comptés à partir de la limite séparative latérale, doit être respectée. Le long des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres, sauf pour les constructions d'une hauteur inférieure à 5 mètres, pour lesquelles l'implantation en limite est autorisée.
- reconstructions à l'identique (article UA-2.2. alinéa 2.2.3), pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.

- 7.2.** En tout état de cause, les constructions et clôtures le long du Cailly (hors ouvrages hydrauliques et équipements de services publics ou d'intérêt collectif), devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux berges. Cette bande devra être plantée ou enherbée.

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

Dans le périmètre défini au plan de zonage sous le repère n°17, le sens de faîtage des agrandissements, extensions mesurées et annexes jointives, sera perpendiculaire à celui de la construction principale.

Article UA-9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60% maximum. Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :
- reconstructions à l'identique (article UA-2.2 alinéa 2.2.3), pour lesquels le coefficient d'emprise au sol initial, doit être respectée.

Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur (H) de toute nouvelle construction implantée le long d'une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile (en dehors des voies de desserte des zones de stationnement) mesurée en tout point du bâtiment quelque soit son usage, ne doit pas excéder deux fois la distance (L) mesurée depuis ce point jusqu'à l'alignement opposé ($H \leq L \times 2$).
- 10.2. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions à usage d'activités industrielle, artisanale et commerciale, ne doit pas excéder 10 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture.
Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :
- reconstructions à l'identique (article UA-2.2 alinéa 2.2.3), pour lesquels la hauteur initiale, doit être respectée.
- 10.3. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions à usage de bureau, d'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas excéder 18 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture.
Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :
- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UA-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2), pour lesquels la hauteur maximale hors tout ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture.
 - reconstructions à l'identique (article UA-2.2 alinéa 2.2.3), pour lesquels la hauteur initiale, doit être respectée.
- 10.4. La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peut être autorisée, dans la mesure où les dispositions de l'article UA-11 sont respectées.

- 10.5.** Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les dispositions de l'article 11, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de construction bioclimatiques.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article R111-21 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.
- 11.1.2 Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.
- 11.1.3 En bordure de rivières, les remblaiements et endiguements sont interdits sauf pour la réalisation d'aménagements permettant de lutter contre les inondations.
- 11.1.4. Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5. Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.6. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2. Aspect extérieur des constructions

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne pourront être démolis ou supprimés et devront être restaurés.

11.2.1. Adaptation au sol

- Les constructions nouvelles ont un niveau de plancher fonctionnel égal ou supérieur à la cote de la voirie existante à modifier ou à créer.

11.2.2. Aspect

- Sont interdits les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.
- Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens environnants.

11.2.3. Toitures

- Dans le périmètre défini au plan de zonage sous le repère n°17, le sens de faîtage des agrandissements, extensions mesurées et annexes jointives, sera perpendiculaire à celui de la construction principale.
- Les toitures à pentes seront de deux ou plusieurs versants, comprise entre 35 et 55°.
- Les pentes inférieures et les toitures monopentes peuvent être admises pour les constructions visées à l'article 2.2 (à l'exception des reconstructions à l'identique de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre) sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.
- Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que l'article UA-11.1.1 soit respecté.
- Les toitures-terrasses d'une surface supérieure à 30 m² doivent être végétalisées.
- Les garde-corps des toitures-terrasses devront être intégrés à la construction.
- Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades.
- Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en harmonie avec le caractère dominant des constructions environnantes.

11.2.4. Clôture, murs, portails

- Les limites de parcelle sur rue peuvent être clôturées ou non clôturées.
- Les limites séparatives entre parcelles peuvent ou non être clôturées. Elles seront constituées de clôtures minérales ou végétales.
- 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 des caractéristiques similaires.
- Les clôtures ne devront pas excéder 2,00 m sauf impératifs techniques le justifiant, tels que soutien de terres. En limite d'emprise publique, elles seront constituées de matériaux ajourés. Dans le cas de clôtures existantes en grilles ou maçonnerie présentant un intérêt architectural, celles-ci pourront être réutilisées ou complétées à l'identique quelle que soit leur hauteur.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par un tramage spécifique (ruissellement et inondation) et en bordure de rivière, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel et ne pas avoir pour conséquence de chenaliser ou de gêner l'expansion des crues éventuelles.
- En limite d'espace public, en cas de soubassement surmonté d'un grillage ou de claire-voie, la hauteur de ce soubassement est limitée à 0,50 m sauf impératif technique tel que soutien de terres

- En limite d'emprise publique, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- L'emploi d'éléments préfabriqués en béton moulé en clôture est interdit, sauf pour la réalisation d'un soubassement.
- Les Portails implantés sur la voie publique ou privé respecteront les dispositions suivantes :
 - o Hauteur du portail en harmonie avec celle des clôtures
 - o Portail et piliers seront d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits)
- L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

Article UA-12 : Aires de stationnement

- 12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2.** Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de (arrondi au nombre entier supérieur) :
- **Habitation :** 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
 - **Hébergement hôtelier :** 1 place par chambre
 - **Commerces :** 1 place pour 50 m² de surface de vente, non comprises les surfaces de stationnement des poids- lourds.
 - **Bureaux :** au plus 1 place pour 60 m² de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants (métro-bus) tel que défini au Plan de zonage et au moins 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors de ce périmètre.
- 12.3. Dans le secteur UAv :**
- il n'est pas exigé de minimum de place de stationnement.
- 12.4.** Les aires de stationnement seront constituées pour 50% au moins de leur surface, de matériaux absorbant afin de limiter les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement publics.
- 12.5.** Des espaces de stationnement deux roues non motorisés correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, locaux d'activités et culturels à raison d'un minimum de :
- habitation : 1 m² de stationnement deux roues non motorisés par logement avec un minimum de 3 m²
 - activités de bureaux : 1 m² de stationnement deux roues non motorisés pour 50 m² de surface de plancher.
 - établissements d'enseignement : 40 m² de stationnement deux roues non motorisés pour 100 élèves
 - équipements culturels, sportifs ou sociaux : 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

Article UA-13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

13.1. pourcentage d'espaces verts :

- pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert, ne pourra être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété.
- pour toute opération groupée, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts à usage collectif ; cette surface sera d'un seul tenant.

13.2. parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, doivent faire l'objet d'une composition paysagère. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article UA-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UB**

Qualification de la zone

La zone UB est une zone urbaine, limitrophe avec le centre-ville. De densité inférieure à la zone UA, elle est à vocation principale d'habitat collectif.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes installations publiques ou privées, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes:
 - terrains destinés à une exploitation permanente (art. R.443-7 du code de l'urbanisme) ;
 - terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière (art.R.443-8.1 du code de l'urbanisme).
- 1.3. Tout stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumises à autorisation conformément à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.
- 1.4. Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou à la réalisation d'infrastructures de transport collectif.
- 1.5. Les alignements sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux garages mitoyens), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- 1.7. Les opérations d'ensemble à usage exclusif d'activités économiques.
- 1.8. Toutes constructions non mentionnées à l'article 2.

1.9. Dans les zones de ruissellement et les zones de débordement du Cailly

- 1.9.1. En l'absence de données complémentaires, sur les zones de ruissellement et sur les zones de débordement du Cailly, les constructions nouvelles ;
- 1.9.2. Tout nouveau remblaiement, endiguement ou nouvelle excavation sauf les ouvrages visés à l'article R-2 ;
- 1.9.3. Les dépôts de matériaux divers, dangereux ou polluants ou flottants ;
- 1.9.4. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins ;

1.10. Dans les zones d'expansion des ruissellements

- 1.10.1. Tout nouveau remblaiement, endiguement ou nouvelle excavation sauf les ouvrages visés à l'article R-2 ;
- 1.10.2. Les dépôts de matériaux divers, dangereux ou polluants ou flottants ;
- 1.10.3. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins ;

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

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, les constructions à usage de bureaux, d'hôtel, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel ils s'inscrivent.
- 2.2. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :
 - 2.2.1. L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - 2.2.2. Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - 2.2.3. La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même surface de plancher), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à

vocation d'industrie), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

2.4. Dans les zones de ruissellement et les zones de débordement du Cailly

- 2.4.1.** Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ;
- 2.4.2.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- 2.4.3.** La mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;
- 2.4.4.** Les extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants à usage d'habitation, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort des occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et qu'ils prennent en compte le risque d'inondation ;
- 2.4.5.** Les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que le risque d'inondation soit pris en compte ;
- 2.4.6.** Les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que le risque d'inondation soit pris en compte.

De plus les prescriptions suivantes sont applicables :

- 2.4.7.** Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau, elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel ;
- 2.4.8.** De part et d'autre des axes de ruissellements figurés au plan de zonage et aux abords des voiries, les accès aux sous-sols et aux parcelles devront être conçus de manière à ne pas générer d'inondations de constructions.

2.5. Dans les zones d'expansion des ruissellements

- 2.5.1.** Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ;
- 2.5.2.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- 2.5.3.** La mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;

- 2.5.4.** Les constructions nouvelles et les réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient conçues de façon à ne pas être inondées par des venues ou des accumulations d'eau. Le niveau du rez de chaussée fonctionnel sera défini en fonction de la topographie de la parcelle et des terrains environnants. Dans tous les cas, il devra se situer au moins à 0,30 mètres au-dessus du terrain naturel ou du niveau d'inondation répertorié.
- 2.5.5.** Les sous-sols à usage de parkings collectifs, à condition que les dispositions constructives en empêchent la submersion ou qu'un système d'alerte et d'évacuation, de mise en eau et de vidange soient prévus.

De plus les prescriptions suivantes sont applicables :

- 2.5.6.** Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau, elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel ;
- 2.5.7.** De part et d'autre des axes de ruissellements figurés au plan de zonage et aux abords des voiries, les accès aux sous-sols et aux parcelles devront être conçues de manière à ne pas générer d'inondations de constructions.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Accès

- 3.1.1.** Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc..., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.1.2.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3.** Sauf impossibilité technique, les rampes d'accès aux garages doivent comporter une surface plane d'au moins 3 m sur la parcelle, comptés à partir de l'emprise publique.
- 3.1.4.** Le long des RD 86, 267, 67, 94 et 47 les terrains issus d'une division parcellaire devront être desservis par un accès unique commun à partir des voies.

3.2 Voirie

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

- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- 3.2.4. Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Article UB-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées.

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- 4.2.2. À défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire, notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et le document technique unifié (DTU) 64.1. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- 4.2.3. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.

4.4. Assainissement eaux pluviales

- 4.4.1. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

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

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

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté doit être limité au maximum à 10L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.3. Autres réseaux

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article UB-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité de raccordement, un minimum parcellaire de 1000 m² est exigé.

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

- 6.1. Toutes constructions, quelque soit leur usage, devront être implantées en limite de l'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou respecter un retrait de 2,50 m minimum. Quand il existe un alignement de fait des façades, il doit être respecté. Celui-ci se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement de bâtiments sur au moins 4 parcelles contiguës.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UB-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2, pour lesquels l'implantation soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée,
- reconstructions à l'identique (article UB-2.2 alinéa 2.2.3), pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.

- 6.2. En tout état de cause, les constructions et clôtures le long du Cailly (hors ouvrages hydrauliques et équipements de services publics ou d'intérêt collectif), devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux berges. Cette bande devra être plantée ou enherbée.

Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions devront être implantées soit en limites séparatives latérales soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UB-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2), pour lesquels l'implantation soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 1,90 mètres minimum (pour les constructions d'une hauteur inférieure à 8 mètres), ou la moitié de la hauteur de la construction (pour les constructions d'une hauteur supérieure à 8 mètres), comptés à partir de la limite séparative latérale, doit être respectée. Le long des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres, sauf pour les constructions d'une hauteur inférieure à 5 mètres, pour lesquelles l'implantation en limite est autorisée.
- reconstructions à l'identique (article UB-2.2 alinéa 2.2.3), pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.

7.2. En tout état de cause, les constructions et clôtures le long du Cailly (hors ouvrages hydrauliques et équipements de services publics ou d'intérêt collectif), devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux berges. Cette bande devra être plantée ou enherbée.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article UB-9 : Emprise au sol des constructions

9.1. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% maximum. Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- reconstructions à l'identique (article UB-2.2 alinéa 2.2.3), pour lesquels le coefficient d'emprise au sol initial, doit être respectée.

Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur (H) de toute nouvelle construction implantée le long d'une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile (en dehors des voies de desserte des zones de stationnement) mesurée en tout point du bâtiment quelque soit son usage, ne doit pas excéder deux fois la distance (L) mesurée depuis ce point jusqu'à l'alignement opposé ($H \leq L \times 2$).

10.2. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions à usage d'activités industrielle, artisanale et commerciale, ne doit pas excéder 10 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UB-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2), pour lesquels la hauteur maximale hors tout ne doit pas excéder 5 mètres mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture.
- reconstructions à l'identique (article UB-2.2 alinéa 2.2.3), pour lesquels la hauteur initiale, doit être respectée.

- 10.3.** La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions à usage de bureaux, d'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ne doit pas excéder 20 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture.
Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :
- reconstructions à l'identique (article UB-2.2 alinéa 2.2.3), pour lesquels la hauteur initiale, doit être respectée.
- 10.4.** La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peut être autorisée, dans la mesure où les dispositions de l'article UB-11 sont respectées.
- 10.5.** Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les dispositions de l'article 11, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de construction bioclimatiques.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1** Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.
- 11.1.2** Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.
- 11.1.3** En bordure de rivières, les remblaiements et endiguements sont interdits sauf pour la réalisation d'aménagements permettant de lutter contre les inondations.
- 11.1.4** Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5** Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.6** Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

Aspect extérieur des constructions

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne pourront être démolis ou supprimés et devront être restaurés.

11.2.1. Adaptation au sol

- Les constructions nouvelles ont un niveau de plancher fonctionnel égal ou supérieur à la cote de la voirie existante à modifier ou à créer.

11.2.2. Aspect

- Sont interdits les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.
- Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens environnants.

11.2.3. Toitures

- Les toitures à pentes seront de deux ou plusieurs versants, comprise entre 35 et 55°.
- Les pentes inférieures et les toitures monopentes peuvent être admises pour les constructions visées à l'article 2.2. (à l'exception des reconstructions à l'identique de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre) sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.
- Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que l'article UB-11.1.1 soit respecté.
- Les toitures-terrasses d'une surface supérieure à 30 m² doivent être végétalisées.
- Les garde-corps des toitures-terrasses devront être intégrés à la construction.
- Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades.
- Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en harmonie avec le caractère dominant des constructions environnantes.

11.2.4. Clôture, murs, portails

- Les limites de parcelle sur rue peuvent être clôturées ou non clôturées.
- Les limites séparatives entre parcelles peuvent ou non être clôturées. Elles seront constituées de clôtures minérales ou végétales.
- 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 des caractéristiques similaires.
- Les clôtures ne devront pas excéder 2,00 m sauf impératifs techniques le justifiant, tels que soutien de terres. En limite d'emprise publique, elles seront constituées de matériaux ajourés. Dans le cas de clôtures existantes en grilles ou maçonnerie présentant un intérêt architectural, celles-ci pourront être réutilisées ou complétées à l'identique quelle que soit leur hauteur.

- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par un tramage spécifique (ruissellement et inondation) et en bordure de rivière, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel et ne pas avoir pour conséquence de chenaliser ou de gêner l'expansion des crues éventuelles.
- En limite d'espace public, en cas de soubassement surmonté d'un grillage ou de claire-voie, la hauteur de ce soubassement est limitée à 0,50 m sauf impératif technique tel que soutien de terres
- En limite d'emprise publique, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- L'emploi d'éléments préfabriqués en béton moulé en clôture est interdit, sauf pour la réalisation d'un soubassement.
- Les Portails implantés sur la voie publique ou privé respecteront les dispositions suivantes :
 - o Hauteur du portail en harmonie avec celle des clôtures
 - o Portail et piliers seront d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits)
- L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

Article UB-12 : Aires de stationnement

- 12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2.** Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de (arrondi au nombre entier supérieur) :
- **Habitation** : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
 - **Hébergement hôtelier** : 1 place par chambre
 - **Commerces** : 1 place pour 50 m² de surface de vente, non comprises les surfaces de stationnement des poids- lourds.
 - **Bureaux** : au plus 1 place pour 60 m² de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants (métro-bus) tel que défini au Plan de zonage et au moins 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors de ce périmètre.
- 12.3.** Les aires de stationnement seront constituées pour 50% au moins de leur surface, de matériaux absorbant afin de limiter les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement publics.
- 12.4.** Des espaces de stationnement deux roues non motorisés correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, locaux d'activités et culturels à raison d'un minimum de :
- habitation : 1 m² de stationnement deux roues non motorisés par logement avec un minimum de 3 m²
 - activités de bureaux : 1 m² de stationnement deux roues non motorisés pour 50 m² de surface de plancher.
 - établissements d'enseignement : 40 m² de stationnement deux roues non motorisés pour 100 élèves
 - équipements culturels, sportifs ou sociaux : 1 emplacement pour 30 personnes accueillies

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

Article UB-13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

13.1. pourcentage d'espaces verts :

- pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert, ne pourra être inférieure à 50% de la surface non bâtie de la propriété.
- pour toute opération groupée, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts à usage collectif ; cette surface sera d'un seul tenant.

13.2. parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, doivent faire l'objet d'une composition paysagère. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article UB-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UC**

Qualification de la zone

La zone UC est une zone urbaine, de densité moyenne à vocation principale d'habitat. Elle correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune. Elle a vocation à accueillir également petits collectifs et habitat groupé. Cette zone comporte un secteur UCa situé en limite d'autoroute où seules les constructions de faible importance sont autorisées.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes installations publiques ou privées, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes:
 - terrains destinés à une exploitation permanente (art. R.443-7 du code de l'urbanisme) ;
 - terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière (art.R.443-8.1 du code de l'urbanisme).
- 1.3. Tout stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumises à autorisation conformément à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.
- 1.4. Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou à la réalisation d'infrastructures de transport collectif.
- 1.5. Les alignements sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux garages mitoyens), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- 1.7. Les opérations d'ensemble à usage exclusif d'activités économiques.

- 1.8. Toutes constructions non mentionnées à l'article 2.
- 1.9. **Dans le secteur UCa** : toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UCa-2.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

1.10. Dans les zones de ruissellement et les zones de débordement du Cailly

- 1.10.1. En l'absence de données complémentaires, sur les zones de ruissellement et les zones de débordement du Cailly, les constructions nouvelles ;
- 1.10.2. Tout nouveau remblaiement, endiguement ou nouvelle excavation sauf les ouvrages visés à l'article R-2 ;
- 1.10.3. Les dépôts de matériaux divers, dangereux ou polluants ou flottants ;
- 1.10.4. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins ;

1.11. Dans les zones d'expansion des ruissellements

- 1.11.1. Tout nouveau remblaiement, endiguement ou nouvelle excavation sauf les ouvrages visés à l'article R-2 ;
- 1.11.2. Les dépôts de matériaux divers, dangereux ou polluants ou flottants ;
- 1.11.3. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins ;

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

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, les constructions à usage de bureaux, d'hôtel, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel ils s'inscrivent.
- 2.2. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

- 2.2.1. L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- 2.2.2. Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- 2.2.3. La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même surface de plancher), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'industrie), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

2.3. Dans les zones de ruissellement et les zones de débordement du Cailly

- 2.3.1. Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ;
- 2.3.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- 2.3.3. La mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;
- 2.3.4. Les extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants à usage d'habitation, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort des occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et qu'ils prennent en compte le risque d'inondation ;
- 2.3.5. Les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que le risque d'inondation soit pris en compte ;
- 2.3.6. Les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que le risque d'inondation soit pris en compte.

De plus les prescriptions suivantes sont applicables :

- 2.3.7. Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau, elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel ;
- 2.3.8. De part et d'autre des axes de ruissellements figurés au plan de zonage et aux abords des voiries, les accès aux sous-sols et aux parcelles devront être conçues de manière à ne pas générer d'inondations de constructions.

2.4. Dans les zones d'expansion des ruissellements

- 2.4.1. Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ;

- 2.4.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- 2.4.3. La mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;
- 2.4.4. Les constructions nouvelles et les réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient conçues de façon à ne pas être inondées par des venues ou des accumulations d'eau. Le niveau du rez de chaussée fonctionnel sera défini en fonction de la topographie de la parcelle et des terrains environnants. Dans tous les cas, il devra se situer au moins à 0,30 mètres au-dessus du terrain naturel ou du niveau d'inondation répertorié.
- 2.4.5. Les sous-sols à usage de parkings collectifs, à condition que les dispositions constructives en empêchent la submersion ou qu'un système d'alerte et d'évacuation, de mise en eau et de vidange soient prévus.

De plus les prescriptions suivantes sont applicables :

- 2.4.6. Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau, elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel ;
- 2.4.7. De part et d'autre des axes de ruissellements figurés au plan de zonage et aux abords des voiries, les accès aux sous-sols et aux parcelles devront être conçues de manière à ne pas générer d'inondations de constructions.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UC-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1. Accès

- 3.1.1. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc..., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3. Sauf impossibilité technique, les rampes d'accès aux garages doivent comporter une surface plane d'au moins 3 m sur la parcelle, comptés à partir de l'emprise publique.
- 3.1.4. Le long des RD 86, 267, 67, 94 et 47 les terrains issus d'une division parcellaire devront être desservis par un accès unique commun à partir des voies.

3.2 Voirie

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- 3.2.4 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Article UC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées.

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- 4.2.2. À défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire, notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et le document technique unifié (DTU) 64.1. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- 4.2.3. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.

4.5. Assainissement eaux pluviales

- 4.5.1. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

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

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

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

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.3. Autres réseaux

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article UC-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité de raccordement, un minimum parcellaire de 1000 m² est exigé.

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

- 6.1. Toutes constructions, quelque soit leur usage, devront être implantées en limite de l'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou respecter un retrait de 2,50 m minimum. Quand il existe un alignement de fait des façades, il doit être respecté. Celui-ci se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement de bâtiments sur au moins 4 parcelles contiguës.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UC-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2), pour lesquels l'implantation soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée,
- reconstructions à l'identique (article UC-2.2 alinéa 2.2.3), pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.

- 6.2. En tout état de cause, les constructions et clôtures le long du Cailly (hors ouvrages hydrauliques et équipements de services publics ou d'intérêt collectif), devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux berges. Cette bande devra être plantée ou enherbée.

Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions devront être implantées soit en limites séparatives latérales soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UC-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2), pour lesquels l'implantation soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 1,90 mètres minimum (pour les constructions d'une hauteur inférieure à 8 mètres), ou la moitié de la hauteur de la construction (pour les constructions d'une hauteur supérieure à 8 mètres), comptés à partir de la limite séparative latérale, doit être respectée. Le long des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres, sauf pour les constructions d'une hauteur inférieure à 5 mètres, pour lesquelles l'implantation en limite est autorisée.
- reconstructions à l'identique (article UC-2.2 alinéa 2.2.3), pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.

- 7.2. En tout état de cause, les constructions et clôtures le long du Cailly (hors ouvrages hydrauliques et équipements de services publics ou d'intérêt collectif), devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux berges. Cette bande devra être plantée ou enherbée.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article UC-9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40% maximum. Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :
- reconstructions à l'identique (article UC-2.2. alinéa 2.2.3), pour lesquels le coefficient d'emprise au sol initial, doit être respectée.

Article UC-10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur (H) de toute nouvelle construction implantée le long d'une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile (en dehors des voies de desserte des zones de stationnement) mesurée en tout point du bâtiment quelque soit son usage, ne doit pas excéder deux fois la distance (L) mesurée depuis ce point jusqu'à l'alignement opposé ($H \leq L \times 2$).
- 10.2. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, ne doit pas excéder 10

mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UC-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2), pour lesquels la hauteur maximale hors tout ne doit pas excéder 5 mètres mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture.
- reconstructions à l'identique (article UC-2.2 alinéa 2.2.3), pour lesquels la hauteur initiale, doit être respectée.

10.3. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions à usage de bureaux, d'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ne doit pas excéder 12 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- reconstructions à l'identique (article UC-2.2. alinéa 2.2.3), pour lesquels la hauteur initiale, doit être respectée.

10.4. La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peut être autorisée, dans la mesure où les dispositions de l'article UC-11 sont respectées.

10.5. Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

Article UC-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les dispositions de l'article 11, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de construction bioclimatiques.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

11.1.1. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

11.1.2. Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.

11.1.3. En bordure de rivières, les remblaiements et endiguements sont interdits sauf pour la réalisation d'aménagements permettant de lutter contre les inondations.

- 11.1.4. Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5. Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.6. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2. Aspect extérieur des constructions

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne pourront être démolis ou supprimés et devront être restaurés.

11.2.1. Adaptation au sol

- Les constructions nouvelles ont un niveau de plancher fonctionnel égal ou supérieur à la cote de la voirie existante à modifier ou à créer.

11.2.2. Aspect

- Sont interdits les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.
- Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens environnants.

11.2.3. Toitures

- Les toitures à pentes seront de deux ou plusieurs versants, comprise entre 35 et 55°.
- Les pentes inférieures et les toitures monopentes peuvent être admises pour les constructions visées à l'article 2.2. (à l'exception des reconstructions à l'identique de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre) sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.
- Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que l'article UC-11.1.1 soit respecté.
- Les toitures-terrasses d'une surface supérieure à 30 m² doivent être végétalisées.
- Les garde-corps des toitures-terrasses devront être intégrés à la construction.
- Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades.
- Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en harmonie avec le caractère dominant des constructions environnantes.

11.2.4. Clôture, murs, portails

- Les limites de parcelle sur rue peuvent être clôturées ou non clôturées.

- Les limites séparatives entre parcelles peuvent ou non être clôturées. Elles seront constituées de clôtures minérales ou végétales.
- 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 des caractéristiques similaires.
- Les clôtures ne devront pas excéder 2,00 m sauf impératifs techniques le justifiant, tels que soutien de terres. En limite d'emprise publique, elles seront constituées de matériaux ajourés. Dans le cas de clôtures existantes en grilles ou maçonnerie présentant un intérêt architectural, celles-ci pourront être réutilisées ou complétées à l'identique quelle que soit leur hauteur.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par un tramage spécifique (ruissellement et inondation) et en bordure de rivière, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel et ne pas avoir pour conséquence de chenaliser ou de gêner l'expansion des crues éventuelles.
- En limite d'espace public, en cas de soubassement surmonté d'un grillage ou de claire-voie, la hauteur de ce soubassement est limitée à 0,50 m sauf impératif technique tel que soutien de terres
- En limite d'emprise publique, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- L'emploi d'éléments préfabriqués en béton moulé en clôture est interdit, sauf pour la réalisation d'un soubassement.
- Les Portails implantés sur la voie publique ou privé respecteront les dispositions suivantes :
 - o Hauteur du portail en harmonie avec celle des clôtures
 - o Portail et piliers seront d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits)
- L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

Article UC-12 : Aires de stationnement

- 12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2.** Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de (arrondi au nombre entier supérieur) :
- **Habitation :** 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
 - **Hébergement hôtelier :** 1 place par chambre
 - **Commerces :** 1 place pour 50 m² de surface de vente, non comprises les surfaces de stationnement des poids- lourds.
 - **Bureaux :** au plus 1 place pour 60 m² de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants (métro-bus) tel que défini au Plan de zonage et au moins 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors de ce périmètre.
- 12.3.** Les aires de stationnement seront constituées pour 50% au moins de leur surface, de matériaux absorbant afin de limiter les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement publics.
- 12.4.** Des espaces de stationnement deux roues non motorisés correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, locaux d'activités et culturels à raison d'un minimum de :

- habitation : 1 m² de stationnement deux roues non motorisés par logement avec un minimum de 3 m²
- activités de bureaux : 1 m² de stationnement deux roues non motorisés pour 50 m² de surface de plancher.
- établissements d'enseignement : 40 m² de stationnement deux roues non motorisés pour 100 élèves
- équipements culturels, sportifs ou sociaux : 1 emplacement pour 30 personnes accueillies

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

Article UC-13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

13.1. pourcentage d'espaces verts :

- pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert, ne pourra être inférieure à 60% de la surface non bâtie de la propriété.
- pour toute opération groupée, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts à usage collectif ; cette surface sera d'un seul tenant.

13.2. parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, doivent faire l'objet d'une composition paysagère. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article UC-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UL**

Qualification de la zone

Cette zone urbanisée est une zone ayant pour destination principale la création d'espaces publics de qualité permettant la mise en œuvre du PADD et la reconnexion des quartiers situés derrière la mairie d'est en ouest » cette zone est située dans une zone d'expansion des ruissellements.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites les occupations du sol ci-après :
- Sont interdites les occupations du sol ci-après :

- 1.1** Habitation et leurs annexes.
- 1.2** Hébergement hôtelier, terrains de camping
- 1.3** Bureaux.
- 1.4** Commerce.
- 1.5** Artisanat
- 1.6** Les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie, d'entrepôt ou d'hôtellerie
- 1.7** Exploitation agricole ou forestière ou carrières
- 1.8** Les constructions publiques
- 1.9** Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sport ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou à la réalisation d'infrastructures de transport collectif.

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

Sans objet

Article UL-3 : Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1. Toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

3.1.2 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.4 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

3.2 Voirie

3.2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

3.2.3 Le dépôt et la présentation sur les voies publiques ou privées de déchets ménagers et assimilés ainsi que des encombrants doit être effectué conformément aux jours, heures de collecte et autres prescriptions prévues par les règlements en vigueur.

Article UL- 4 : Desserte par les réseaux.

4.1 Eau potable

Sans objet

4.2 | Assainissement eaux usées

Sans objet

4.3 | Assainissement eaux pluviales

Sans objet

4.4 | Autres réseaux

Les réseaux (éclairage public) et leur raccordement seront enterrés à la charge du propriétaire.

Article UL-5 : caractéristique des terrains

Sans objet

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

Toute nouvelle construction devra respecter un recul d'au moins :

- 15 mètres de l'axe des voies.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies* ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques* (jardin, parc public, place....).

Elles ne s'appliquent pas aux emprises publiques* piétonnes ou cyclables, ni aux voies* de statut privé donnant accès à deux constructions maximum.

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales, dans la limite de l'emprise au sol existante.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces hors œuvre brute (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Article UL-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 5 mètres au droit de la limite séparative.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces hors œuvre brute (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux

constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

Sans objet

Article UL-9 : Emprise au sol

Sans objet

Article UL-10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet

Article UL-11 : Aspect extérieur.

11.3 Clôtures

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les nouvelles clôtures ou celles réhabilitées n'excéderont pas 1,80 mètres de haut maximum, sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation.

En cas de reconstruction, les clôtures devront être reconstruites dans les mêmes hauteurs.

11.4 Portails

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures et les portails ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

11.5 Locaux et équipements techniques

11.3.1 Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de d'intégration qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

11.3.2 Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe*, les constructions* voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

11.6 Systèmes d'énergie renouvelable

11.6.1 capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de

moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

11.6.2 Eoliennes

Les éoliennes sont interdites.

Article UL- 12 : stationnement

- 12.1** Les aires de stationnement seront constituées pour 50% au moins de leur surface, de matériaux absorbant afin de limiter les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement publics.
- 12.2** La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m X 7,00m.
- 12.3** Au-dessus de 20 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.
- 12.4** Lors de toute opération de construction et d'aménagement d'espaces publics qui conduisent la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci devront obligatoirement intégrer :
- 12.4.1 du stationnement pour les deux-roues motorisés
Le stationnement des deux-roues motorisés est assuré sur les espaces de stationnement aménagés pour le stationnement des voitures.
- 12.4.2 du Stationnement pour vélos
Pour 2 places de stationnement véhicule, il devra être réalisé 1 place pour un stationnement vélo.

Article UL -13 : Espaces libres et plantations.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être si possible maintenues et dans le cas de leur coupe ou abattage elles devront être remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales sur l'assiette foncière concernée.

Article UL-14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Le règlement modifié est annexé à ce document

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Qualification de la zone

La zone UZ est une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou de bureaux. Elle comprend un secteur UZa, recouvrant les installations d'exploitations des captages d'eau de la Communauté de l'Agglomération de Rouen.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UZ-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes:
 - terrains destinés à une exploitation permanente (art. R.443-7 du code de l'urbanisme) ;
 - terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière (art.R.443-8.1 du code de l'urbanisme).
- 1.2. Tout stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumises à autorisation conformément à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.
- 1.3. Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, 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 ou à la réalisation d'infrastructures de transport collectif.
- 1.4. Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- 1.5. Toutes constructions non mentionnées à l'article 2.

Dans le secteur UZa :

- 1.6. Toutes constructions non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UZ-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442-1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation :
 - o Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
 - o Aires de stationnement et dépôts de véhicules de plus de dix unités,
- Affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur de plus de deux mètres.

Peuvent être autorisées :

Dans l'ensemble de la zone sauf dans le secteur UZa :

- 2.1.** Les constructions à usage industriel, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances graves occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2.** Les aires de stockage et dépôts de matériaux à l'air libre, liés aux activités exercées sur la parcelle, sous réserve qu'ils soient clôturés, et que ceux-ci répondent aux dispositions de l'article UZ-11.
- 2.3.** Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux visés à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme.
- 2.4.** Les constructions à usage de commerce et d'artisanat assurant toute garantie de protection contre les nuisances (protection de bruit, émission de vapeurs, fumées, odeurs, pollution de l'eau) qui seront suffisamment faibles pour être compatibles avec l'environnement contigu.
- 2.5.** Les constructions à usage de bureau et de services.
- 2.6.** Les constructions à usage d'entrepôts.
- 2.7.** Les constructions à usage hôtelier.
- 2.8.** Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- 2.9.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.10.** Les constructions d'habitation et leurs extensions nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.
- 2.11.** Les équipements d'infrastructure.
- 2.12.** Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :
 - 2.12.1. L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.

- 2.12.2. Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- 2.12.3. La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même surface de plancher), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'industrie), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

Dans le secteur UZa :

- 2.13. Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.14. Les constructions à usage de bureau et de services nécessaires à l'exploitation des captages d'eau,
- 2.15. Les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation des captages d'eau du syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de Maromme.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UZ-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1. Accès

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc..., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.
- 3.1.4. Les accès sur la RD7 doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre des accès sur une distance d'au moins 50 mètres.

3.2 Voirie

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 3.2.3. En règle générale, la largeur des voies publiques ou privées ne peut pas être inférieure à 3,50 m, sans possibilité de stationner, ou à 6 m, si on veut se réserver la possibilité de stationner des deux côtés de la voie.
- 3.2.4. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- 3.2.5. Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Article UZ-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées.

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- 4.2.2. L'épuration préalable des eaux industrielles sera effectuée conformément aux prescriptions en vigueur. Les eaux résiduaires seront rejetées,
- soit au réseau public, à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif,
 - soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.5.2. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.
- Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.
- De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté doit être limité au maximum à 10L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.4. Autres réseaux

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article UZ-5 : superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UZ-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en observant un retrait au moins égal 5 mètres. Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :
- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UZ-12. alinéas 2.12.1 et 2.12.2), pour lesquels l'implantation soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en observant un retrait au moins égal 5 mètres, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée,
 - reconstructions à l'identique (article UZ-12. alinéa 2.12.3), pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.
 - constructions d'habitation et leurs extensions nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone, pour lesquels l'implantation soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en observant un retrait au moins égal 5 mètres, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée.
- 6.2. En tout état de cause, les constructions et clôtures le long du Cailly (hors ouvrages hydrauliques et équipements de services publics ou d'intérêt collectif), devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux berges. Cette bande devra être plantée ou enherbée.

Article UZ-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Le long des limites séparatives constituant une limite de zone, l'implantation des constructions devra respecter un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$), hors ouvrages techniques avec un minimum de 6 mètres.

- 7.2.** Le long des autres limites séparatives, les constructions, devront être implantées en observant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$), hors ouvrages techniques, avec un minimum de 3 mètres.
Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :
- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UZ-2.12. alinéas 2.12.1 et 2.12.2), pour lesquels l'implantation soit sur un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 5 mètres ou en limite séparative, doit être respectée,
 - reconstructions à l'identique (article UZ-2.12. alinéa 2.12.3), pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée,
 - constructions d'habitation et leurs extensions nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone, pour lesquels l'implantation soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en observant un retrait au moins égal 5 mètres, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée.
- 7.3.** En tout état de cause, les constructions et clôtures le long du Cailly (hors ouvrages hydrauliques et équipements de services publics ou d'intérêt collectif), devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux berges. Cette bande devra être plantée ou enherbée.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UZ-9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UZ-10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 15 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou l'acrotère de la toiture.
- 10.2.** Les dispositifs d'une hauteur plus importante, nécessités par le processus industriel exploité sur la parcelle, peuvent être situés à des hauteurs supérieures sous réserve d'être dûment motivé au dossier de demande d'autorisation.
- 10.3.** Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

Article UZ-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les dispositions de l'article 11, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de construction bioclimatiques.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.3 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.
- 11.1.2. Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.3. Les enseignes commerciales ou publicitaires si elles sont placées sur l'enveloppe du bâtiment, ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment.
- 11.1.1 En bordure de rivières, les remblaiements et endiguements sont interdits sauf pour la réalisation d'aménagements permettant de lutter contre les inondations.
- 11.1.2 Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.3 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2. Aspect extérieur des constructions

11.2.1 Aspect

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.
- Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement et l'image de marque de la zone d'activités déjà réalisée.

11.2.2 Toitures

- Les constructions à usage d'habitation, seront de préférence intégrées au volume du bâtiment d'activité principal.
- Pour les constructions industrielles et à usage de bureaux, les matériaux de toiture doivent être de teinte sombre et d'aspect non brillant.

11.2.3 Clôture, murs, portails

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les limites de parcelle sur rue ainsi que les limites séparatives peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures constituées de bardage métalliques, de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériaux nu destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdits.
- 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 des caractéristiques similaires.
- L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

Article UZ-12 : Aires de stationnement

- 12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation, à raison d'un minimum de :
- 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher de surface de bureaux,
 - 1 place par tranche de 100 m² de surface d'industrie,
 - 1 place par tranche de 400 m² de surface de stockage.
- 12.3.** Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.
- 12.4.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.5.** Des espaces de stationnement deux roues non motorisés correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de locaux d'activités à raison d'un minimum d'une place pour 5 salariés.
- 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 handicapées et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

Article UZ-13 : Espaces libres et plantations

surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut.

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

- 13.1.** Pourcentage d'espaces verts :
- pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert ne pourra être inférieure à 20% de la surface non bâtie de la propriété.

13.2. Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m² d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts

13.3. Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article UZ-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Qualification de la zone

La zone AU est destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle a pour principale vocation l'habitat ainsi que les équipements et activités nécessaires à l'intérieur de la zone. Elle sera urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU après réalisation des travaux confortatifs assurant sa desserte.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes constructions non mentionnées à l'article 2.

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

2.1. Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.

2.2.2. Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.

2.2.3. La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même de surface de plancher), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'industrie), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article AU-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1. Accès

Seules sont autorisées les modifications, et adaptations des accès existants, ne présentant pas une gêne ou un risque pour la circulation des usagers de la voie publique.

Article AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article AU-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescription particulière -

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

Les constructions devront respecter un retrait de 5 m minimum.

Article AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des construction doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres, compté à partir de la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière -

Article AU-9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de prescription particulière -

Article AU-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 10 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.

Article AU-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Toutes les constructions, par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ainsi que leurs installations techniques doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain.

Article AU-12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins futurs des personnes et des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article AU-13 : Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale de 18/20.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article AU-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS -.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique et écologique.

Elle comprend :

- Un secteur Na, urbanisé sous forme de hameaux ;
- Un secteur NL, à vocation sportive ; culturelle et/ou de loisirs qui peut être aménagé à l'occasion de la réalisation de constructions et d'installations, compatible avec la vocation de la zone, en respect avec l'environnement et le paysage.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes installations publiques ou privées, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes:
 - terrains destinés à une exploitation permanente (art. R.443-7 du code de l'urbanisme) ;
 - terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière (art.R.443-8.1 du code de l'urbanisme).
- 1.3. Le stationnement des caravanes ou l'implantation de mobil home pour une période supérieure à trois mois consécutifs ou non (art. R.443-4 du code de l'urbanisme).
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol visé à l'article R.442-2c du Code de l'urbanisme, sauf ceux nécessaires aux constructions autorisées.
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de toute carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.7. Les constructions destinées à un usage agricole.

- 1.8. Les remblais.
- 1.9. Les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux.
- 1.10. Toutes autres constructions non visées aux articles N-2.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

1.11. Dans les zones de ruissellement et les zones de débordement du Cailly

- 1.11.1. En l'absence de données complémentaires, sur les zones de ruissellement et les zones de débordement du Cailly, les constructions nouvelles ;
- 1.11.2. Tout nouveau remblaiement, endiguement ou nouvelle excavation sauf les ouvrages visés à l'article R-2 ;
- 1.11.3. Les dépôts de matériaux divers, dangereux ou polluants ou flottants ;
- 1.11.4. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins ;

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

2.1. Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442-1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation :
 - o Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
 - o Aires de stationnement et dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - o Affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur de plus de deux mètres.

Dans le secteur Na ;

2.2. Sont autorisées les constructions suivantes :

- 2.2.1. L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20% de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- 2.2.2. Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20% de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- 2.2.3. La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même surface de plancher), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'industrie), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

Dans le secteur NL ;

2.3. Sont autorisées :

- 2.3.1.** Les aménagements et les installations liés aux activités sportives ; culturelles et/ou de loisirs et ceux visant la valorisation des lieux et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone ;

2.4. Sont autorisés, les aménagements légers destinés à l'accueil et/ou l'information du public.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

2.5. Dans les zones de ruissellement et les zones de débordement du Cailly

- 2.5.1.** Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ;
- 2.5.2.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- 2.5.3.** La mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;

De plus les prescriptions suivantes sont applicables :

- 2.5.4.** Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau, elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel ;
- 2.5.5.** De part et d'autre des axes de ruissellements figurés au plan de zonage et aux abords des voiries, les accès aux sous-sols et aux parcelles devront être conçues de manière à ne pas générer d'inondations de constructions.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1. Accès

- 3.1.1. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc..., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

3.2. Voirie

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.
- 3.2.4. Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées.

- 4.2.1. Toute construction, installation le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- 4.2.2. À défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du Permis

de Construire, notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et le document technique unifié (DTU) 64.1. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

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

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

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques centennal et le débit rejeté doit être limité au maximum à 2L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.4. Autres réseaux

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article N-5 : Superficie minimale des terrains

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité de raccordement, un minimum parcellaire de 1000 m² est exigé.

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

Dans les secteurs Na et NL ;

- 6.1. Toute nouvelle construction devra respecter un recul d'au moins :
- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
 - 15 mètres de l'axe des autres voies.

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

Dans les secteurs Na et NL ;

- 7.1. Les constructions devront être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 5 mètres au droit de la limite séparative.

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

Dans les secteurs Na et NL ;

- 8.1. La distance en tout point d'un bâtiment par rapport à un autre doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres.

Article N-9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 15%.

Article N-10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Pour les constructions suivantes :
- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article N-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2), la hauteur maximale hors tout ne doit pas excéder 4 mètres mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.
 - reconstructions à l'identique (article N-2.2 alinéa 2.2.3), la hauteur initiale, doit être respectée.
- 10.2. Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.3 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

- 11.1.2. Pour les constructions autorisées, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.
- 11.1.3. Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.4. Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.5. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2. Aspect extérieur des constructions

- Les extensions doivent être en harmonie avec les constructions existantes
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.
- Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne pourront être démolis ou supprimés et devront être restaurés.
- L'utilisation d'essences locales est obligatoire dans la constitution des clôtures.

11.2.1. Aspect

- L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits est interdit.
- Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens environnants.

Article N-12 : Aires de stationnement

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article N-13 : Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article N-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

III- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

1. Secteurs de risques naturels liés aux ruissellements et inondations (axes de ruissellements, les zones de vigilance et les zones inondables) délimités en application de l'article R.123-11b du code l'urbanisme.

Les zones de ruissellements, zones de débordement du Cailly et zones d'expansion des ruissellements.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Article R-1 : Sont interdits :

Zones de ruissellement, zones de débordement du Cailly et zones d'expansion des ruissellements

- tout nouveau remblaiement, endiguement ou nouvelle excavation sauf les ouvrages visés à l'article R-2 ;
- les dépôts de matériaux divers, dangereux ou polluants ou flottants ;
- la suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins ;

Zones de ruissellement et zones de débordement du Cailly

- en l'absence de données complémentaires, sur les zones de ruissellement et sur les zones de débordement du Cailly, les constructions nouvelles ;

Article R-2 : Sont autorisés sous conditions :

Zones de ruissellement, zones de débordement du Cailly et zones d'expansion des ruissellements

- les voiries et équipements liés ;
- les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- la mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants.

Zones de ruissellement et zones de débordement du Cailly

- les extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants à usage d'habitation, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort des occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et qu'ils prennent en compte le risque d'inondation ;

- les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que le risque d'inondation soit pris en compte ;
- les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que le risque d'inondation soit pris en compte.

Zones d'expansion des ruissellements

- Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- La mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;
- Les constructions nouvelles et les réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient conçues de façon à ne pas être inondées par des venues ou des accumulations d'eau. Le niveau du rez de chaussée fonctionnel sera défini en fonction de la topographie de la parcelle et des terrains environnants. Dans tous les cas, il devra se situer au moins à 0,30 mètres au-dessus du terrain naturel ou du niveau d'inondation répertorié.
- Les sous-sols à usage de parkings collectifs, à condition que les dispositions constructives en empêchent la submersion ou qu'un système d'alerte et d'évacuation, de mise en eau et de vidange soient prévus.

De plus les prescriptions suivantes sont applicables :

Zones de ruissellement, zones de débordement du Cailly et zones d'expansion des ruissellements

- les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau, elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel ;
- de part et d'autre des axes de ruissellements figurés au plan de zonage et aux abords des voiries, les accès aux sous-sols et aux parcelles devront être conçus de manière à ne pas générer d'inondations de constructions.

2. Les secteurs de risques liés à la présence de cavités souterraines.

Délimités en application de l'article R.123-11b du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Article G-1 : sont interdites les constructions nouvelles sauf celles visées à l'articles G-2.

Article G-2 : dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- la reconstruction après sinistre sauf si le sinistre a pour origine un problème géologique ;
- la mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;
- la mise en conformité des installations agricoles.

3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Délimités au plan de zonage en application du R.123-11d du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, il est rappelé que le propriétaire d'un terrain à bâtir réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposé est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, el prix doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

| Liste des emplacements réservés | | | | | | |
|---------------------------------|--|--------------|---------|---|---------------------|-----------------------|
| | Objet | Bénéficiaire | Section | Parcelle | zone/secteur du PLU | Surface approximative |
| ER1 | Aménagement d'un passage piétonnier le long du Cailly | VILLE | AI | 521-35 | UC | 1111 m ² |
| ER2 | Aménagement d'un passage piétonnier le long du Cailly | VILLE | AK | 120 | UA | 277 m ² |
| ER3 | Création d'un cheminement piéton entre la rue E. Fort et la rue Berrubé | VILLE | AK | 214-626-627-631-632-633-634-635-636-637 | UA | 2 907 m ² |
| ER4 | Création d'un équipement public rue Berrubé | VILLE | AK | 219 | UB | 408 m ² |
| ER5 | Création d'un jardin public | VILLE | AK | 326-230-231 | UB | 4000 m ² |
| ER6 | Aménagement d'un passage piétonnier le long du Cailly | VILLE | AK | 638-639 | UAa | 496 m ² |
| ER7 | Aménagement d'un passage piétonnier le long du Cailly | VILLE | AM | 434 | UB | 753 m ² |
| ER8 | création d'un maillage piéton paysager entre la Mairie et le passage piétonnier le long du Cailly avec l'aménagement d'un parvis devant l'Eglise | VILLE | AK | 73-74 | UA | 293 m ² |
| ER9 | Création d'un passage piétonnier le long du Cailly rue Raymond Duflo | VILLE | AK | 503 | UB | 350 m ² |
| ER10 | Reconstruction de l'Établissement pour Personnes âgées Dépendantes (EPAD) | VILLE | AL | 163-164-165-166-167-168-169-170-526 | UA | 4 061 m ² |
| ER11 | Élargissement de l'accès à l'impasse Grébauval depuis la rue de la République | VILLE | AL | 248 | UA | 31 m ² |
| ER12 | Réalisation d'un programme de logements dans le respect de mixité sociale | VILLE | AM | 692-693-694-695-696-697 | UC | 2876 m ² |

| | | | | | | |
|--------------------|---|-------|----|-----------------------------|---------|-----------------|
| ER13 | Création d'une voie d'accès depuis la rue Paul Eluard | VILLE | AE | 105-107-728-729-651-652-653 | AU | 1 709 m² |
| ER14 | Création d'une voie d'accès depuis la rue du 8 Mai 1945 | VILLE | AE | 110-114-619 | UB - AU | 796 m² |
| ER15 | Aménagement d'une aire de retournement rue des Grosses Pierres | VILLE | AE | 211 | UC | 514 m² |
| ER16 | Création d'une voie publique entre la rue M. Paul et la rue des Longs Vallons | VILLE | AI | 365-169 | UAg | 175 m² |
| TOTAL | | | | | | 20757 m² |

4. Les espaces boisés classés

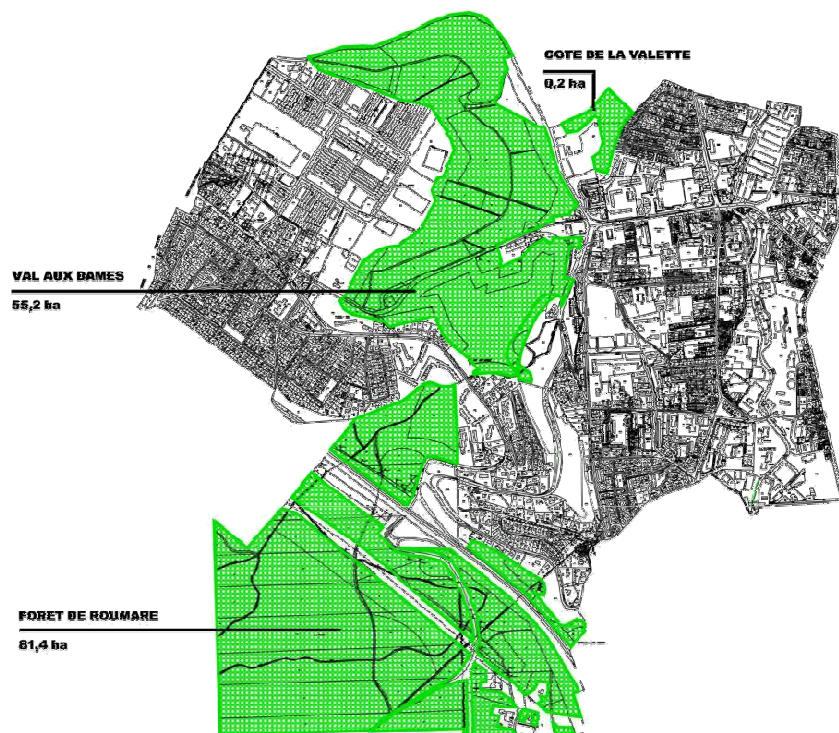
Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et, arbres isolés délimités en application de l'article L.130-1 à 5 et du R.123-11a du code de l'urbanisme.

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Art. B-1 : Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui s'opposeraient à la préservation ou à la création de plantations ;

Art. B-2 : Sont autorisées les installations et les constructions spécifiques à la gestion de l'espace boisé tels que réseaux anti-incendie, construction à vocation de gardiennage temporaire ou permanent, la création de points d'eau.



Repérage des espaces boisés classés

| Dénomination | Zones Secteurs | Sections | Parcelles | Surface approximative |
|--------------------|----------------|----------|---|-----------------------|
| COTE DE LA VALETTE | N | AH | 542 | 0,2 ha |
| | | AB | 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,14,15,16,19,20,21,22,23, 24,34,180,181 | |
| VAL AUX DAMES | N | AE | 349, 350, 351, 632 | 55,2 ha |
| FORET DE ROUMARE | N | OC | 1,2,3,4,13,14,15,16,17,175,173,218,174,219,220,1 77,221,172,217,194,196,8,20,200,202,204,203,206 ,127,128,42,135,136,143,149,63,45,64,73,72,150,1 57,65,66,154,59,67,68,69,70,79,78,74,77,83,84,82, 86,80,81,87,88,89 | 81,4 ha |
| TOTAL en Ha | | | | 136,80 ha |

5. Les éléments du paysage et immeubles à protéger

Délimités en application de l'article R.123-1 aliné 7 du code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, les immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, sont identifiés sur les documents graphiques et sont soumis au règlement suivant les concernant :

Article P-1: Dans le cas d'éléments de paysage (arbres isolés), identifiés au règlement graphique, tous travaux ayant pour effet de l'altérer ou le détruire, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article L.422-2 du code de l'urbanisme.

Article P-2 Dans le cas d'immeubles, identifiés au règlement graphique, tous travaux ayant pour effet de le détruire, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article L.422-2 du code de l'urbanisme.

INVENTAIRE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER

Patrimoine naturel

| MARE, FOSSE, EXUTOIRE | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| Identification sur le plan graphique | Localisation | Identification au cadastre |
| Δ1 | Rue des Martyrs de la Résistance | Espace public, angle rue J. Effel (section AH) |
| Δ2 | Jardin de Garstedt | Espace public, derrière centre des impôts (section AL) |
| Δ3 | École Gustave Flaubert | AL 921 |
| Δ4 | Parc de la Lyonnaise des Eaux | AK 479 |
| Δ5 | Rue Berrubé | AK 545 |
| Δ6 | Rue Raymond Duflo | Espace public, angle rue de la République (section AM) |
| Δ7 | Rue du 8 Mai 1945 | AL 211 |
| Δ8 | Rue du 8 Mai 1945 | AL 211 |

Patrimoine bâti

| IMMEUBLES, QUARTIERS, MONUMENTS | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Identification sur le plan graphique | Localisation | Identification au cadastre |
| ■1 | Rue Jean Jouvenet | AH 543 |
| ■2 | Rue des Martyrs de la Résistance | AI 520 |
| ■3 | Impasse des Deux Moulins | AK 97 |
| ■4 | Impasse des Deux Moulins | AK 98 |
| ■5 | Impasse des Deux Moulins | AK 99 |
| ■6 | Impasse des Deux Moulins | AK 100 |
| ■7 | Impasse des Deux Moulins | AK 102 103 104 |
| ■8 | Rue des Martyrs de la Résistance | AI 192 |
| ■9 | Berges du Cailly | AK 578 |
| ■10 | Rue de l'Église | AK 541 |
| ■11 | Rue des Martyrs de la Résistance | AK 177 |
| ■12 | Rue Berrubé | AK 218 |
| ■13 | Rue Berrubé | AK 545 |
| ■14 | Route de Dieppe | AK 248 |
| ■15 | Route de Dieppe | AK 249 |
| ■16 | Sente aux loups | AM 434 |

6. Les secteurs de risques liés aux sites pollués

Les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence ou de l'existence potentielle d'une pollution industrielle, sont délimités aux documents graphiques en application de l'article R123-11b du code de l'urbanisme.

Issus de la Base de données **Basol**, sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués, ces secteurs de risque doivent faire l'objet d'une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Sur les sites identifiés au document graphique la règle suivante doit s'appliquer :

- Toute nouvelle construction et utilisation des sols est interdite, sauf celles à usage industriel ou artisanal.