

ZONE UR1

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux nécessaires à une utilisation autorisée à l'article 2 et ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre l'incendie et les inondations, ainsi que les dépôts et stockage de matériaux ou de déchets.
- Les activités *industrielles* et les entrepôts.
- Le remblaiement des zones de ruissellement et inondation repérées par un tramage spécifique au plan de zonage et des zones situées aux abords du Cailly et de la Clairette, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics ou d'intérêt général visant à lutter contre les inondations.
- Les *constructions* de digues ou de détournements du lit des cours d'eau visant à empêcher les débordements des eaux.
- Les *constructions* à usage agricole et forestière.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés :

- Les *constructions* principales à *destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier et de bureaux*.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les aires de jeux et de sport ouvertes au public.

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les commerces et activités de service à condition qu'ils soient utiles et nécessaires à la vie quotidienne urbaine et qu'ils offrent toute garantie de protection du voisinage contre les nuisances.

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet urbain ou architectural et aux ouvrages techniques.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Toutes les nouvelles *constructions* situées dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique, dès lors qu'elles ne sont pas interdites par l'article 1 et que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée, est rehaussé d'au moins 0,3 m par rapport au niveau du terrain naturel, les sous-sols étant interdits.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à l'*alignement de fait*, des *emprises publiques* et *voies* ou des *façades des constructions existantes*.

En l'absence d'*alignement de fait emprises publiques* et *voies* ou des *façades des constructions existantes*, toute nouvelle *construction* doit être édifiée avec un recul minimum de 2 m.

La séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être identifiée.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des

besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle *construction* doit être édifiée soit sur les *limites séparatives*, soit avec un *retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction* au *faîtage*, en respectant un *retrait* minimum de 1,9 m pour conserver les vues et limiter les effets de couloirs (soit $L \geq H/2$ et $\geq 1,9$ m).

En cas d'implantation des *constructions existantes* à l'*alignement* des voies publiques et privées ou sur les *limites séparatives*, l'implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre peut être imposée, pour satisfaire un souci d'intégration harmonieuse au paysage urbain.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sur une même propriété, les *constructions* peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du plus haut *bâtiment* au *faîtage* avec un minimum imposé de 1,9 m.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique :

- La hauteur à respecter est exprimée en niveaux.

- La hauteur au *faîtage* des *constructions* doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.
- La *hauteur maximale* autorisée des nouvelles *constructions* est portée à R+3+combles aménagés.
- Une *hauteur maximale* supérieure peut être autorisée, pour respecter le *gabarit* d'immeubles adjacents à la nouvelle *construction* envisagée.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes construits doivent être en prolongement et en harmonie avec ceux existants, notamment au niveau des toitures (formes, pentes, matériaux, teinte) afin de conserver l'homogénéité du paysage urbain.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les *façades* ou/et les toitures des *constructions* doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

4.1.2. Éléments techniques

Article non réglementé.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

Les *façades* doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toutes les *façades* de la *construction*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade sur voie* et en harmonie avec celle-ci.

L'isolation des *façades* de la *construction* par l'extérieur est interdite en surplomb du domaine public.

Les matériaux des *façades* doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les *façades* en brique, que celle-ci soit utilisée comme parement ou réservée à certains éléments de *façades* (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.

Les garde-corps des balcons, des loggias et des terrasses situées en *attique* doivent être traités en matériaux opaques sur au moins 1 m de hauteur.

Les vitrines doivent s'intégrer dans l'harmonie générale des *bâtiments*. Leur *hauteur maximale* sur *façade* est limitée au niveau du plancher bas du premier étage de la *construction*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasse doivent être végétalisées, à partir de 40 m².

Les débords de toiture peuvent être exigés pour des raisons architecturales et pour limiter l'action des eaux pluviales sur les *façades*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* sont réalisées en harmonie avec les *bâtiments*, les *clôtures* voisines et le caractère du quartier.

Hauteur : en *limites séparatives* et sur rue, les *clôtures* ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres, protection contre les nuisances, problèmes particuliers de sécurité.

Aspect des *clôtures* : les *clôtures* opaques constituées d'un seul matériau en limite du domaine public sont interdites. Cependant, un soubassement plein d'une *hauteur maximale* de 1 m peut être autorisé.

Aires de dépôts des surfaces commerciales et des entreprises artisanales ou industrielles : les *clôtures* sont traitées de telle façon que les dépôts (tels que cageots,

caisses et emballages divers) ne soient pas visibles du voisinage. En cas de nécessité, la hauteur de 2 m de *clôture* peut être dépassée pour atteindre cet objectif.

Dans le cas de grilles anciennes présentant un intérêt architectural, elles peuvent être réutilisées, même si leur hauteur est supérieure à 2 m.

Dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique et en bordures de rivières, les *clôtures* doivent être ajourées et ne pas faire obstacles aux ruissellements.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* sont les espaces non bâtis hormis les *voies* de desserte et les aires de stationnement.

Les marges de recul et les abords des *constructions* doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

Les marges libres par rapport aux berges des rivières doivent uniquement être plantées en espèces locales.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

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

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs *accès* ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 5 m de longueur et de 2,5 m de largeur. Les places de

stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessous.

En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle *destination* doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessous.

Le stationnement existant sur le surplus de parcelle restant après division en vue de construire doit être conservé.

Afin d'assurer, en dehors des *voies* publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations, il est exigé les normes de stationnement suivantes pour les **véhicules particuliers** (arrondir au chiffre entier supérieur):

Habitat

Lors de la création de *logements*, il doit être réalisé au minimum : 1 place par *logement* inférieure à 50 m² de *surface de plancher*, 1,5 place par *logement* dont la superficie est comprise entre 50 et 100 m² de *surface de plancher* et 2 places par *logement* supérieur à 100 m² de *surface de plancher*.

Lors de la construction de *logements* à usage d'habitat locatif financé par un prêt de l'Etat, il doit être réalisé une aire de stationnement par *logement* au minimum.

Dans les opérations de plus de 10 *logements*, 10% de places supplémentaires calculés sur le total des places sont demandées en surface afin d'accueillir les visiteurs. Ces places doivent être réalisées en dehors de l'espace clos de la résidence et accessibles depuis le domaine public.

En cas de division de *logements*, les places de stationnement correspondant au nombre total de *logements* doivent être créées.

La transformation de garage en *logement* est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un *logement*.

Commerces

Surface de vente isolée inférieure ou égale à 50 m², pas de place exigée.

Plus de 50 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de vente.

Hébergements hôteliers

1 place pour 10 m² de *surface de plancher*.

Bureaux et activités tertiaires

2 places au minimum par tranches de 100 m² de *surface de plancher*.

Activités artisanales

Stationnement hors *voies* publiques.

1 place au minimum pour 40 m² de *surface de plancher*.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de parking doit être apprécié en fonction de l'effectif et des horaires de fréquentation des dits établissements.

6.2. Stationnement des vélos

Les *logements*, les *bureaux* et les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes. Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

Habitat

Dans les opérations de plus de 2 *logements* : 1 place minimum par *logement*.

Bureaux et activités tertiaires

1 place minimum pour 60 m² de *surface de plancher*.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur *destination*.

Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 m² par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le *terrain* de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre *terrain* situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des *voies* environnantes, quels que soient le sens de la circulation autorisé dans la *voie* desservant le *terrain*.

Sauf contre-indications liées à la nature du *terrain* ou liées à la nature du stationnement réservé pour les personnes à mobilité réduite, les aires de stationnement doivent être

réalisées en matériaux absorbants, hors enrobé drainant, afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'*emprise publique* ou dans les réseaux d'assainissement pluvial.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Dans les opérations de plus de 10 *logements*, les *accès* doivent présenter une largeur et un recul de 5 m de la voirie publique afin de ne pas engorger et perturber la circulation publique.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE UR2

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes installations publiques ou privées susceptibles d'occasionner pour le voisinage des risques pour la sécurité ou la santé des personnes et de créer des nuisances liées aux bruits, poussières, émanations d'odeurs ou de fumées.
- 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, dûment autorisés, réservés à l'usage exclusif des gens du voyage.
- 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* aménagés à cet effet.
- Lorsque l'occupation ou l'utilisation du *terrain* doit se poursuivre durant plus de 3 mois :
 - o Les parcs d'attractions,
 - o Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils sont soumis à autorisation,
 - o Les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur dans le cas d'un affouillement, excédant 2 m, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées :

- Les *constructions* à usage d'*habitation*, l'*hébergement hôtelier et touristique*, les *bureaux*, les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Peuvent être autorisées sous conditions :

- Les activités d'artisanat et de commerces de détail, de *bureaux* et les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisées à déroger aux règles générales de l'article 3 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les *constructions* suivantes :

- L'*extension mesurée* (inférieures ou égales à 30% de *surface de plancher* et d'*emprise au sol*) des *bâtiments* existants.
- Les *annexes* jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 30% de *surface de plancher* et d'*emprise au sol*) des *bâtiments* existants.
- La *reconstruction à l'identique* (même volumétrie et même *surface de plancher*), de tout *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre, y compris son *extension mesurée*, sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, et sans changement de *destination* ou création de *logements* supplémentaires.
- La réhabilitation, redistribution, changement d'usage d'un *bâtiment* ou d'un local, au sein du volume construit préexistant, y compris son *extension mesurée*.

Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, sont admises les réhabilitations, *reconstructions*, adaptations, *extensions* et changements de *destination* qui doivent rendre la *construction* plus conforme à ces dispositions, ou n'aggravent pas la non-conformité.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, Les *constructions* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter soit à l'*alignement* de l'*emprise publique* soit en *retrait* de 2 m minimum

Les autres *constructions*, quelle que soit leur *destination*, doivent s'implanter soit à l'*alignement* de l'*emprise publique*, soit avec un recul de 5 m minimum.

Des *retraits* différents pourront être acceptés, préconisés par le respect du projet d'aménagement de la zone.

Dans tous les cas, la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et privé doit être matérialisée sans ambiguïté.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des *retraits* ponctuels inférieurs à 2 m sont admis dans l'*alignement* des *constructions* implantées majoritairement à l'*alignement*.

Des pans coupés à l'angle de deux *voies* sont autorisés.

Des balcons, oriel et autres avancées sont autorisés sous réserve que leur saillie par rapport à l'*alignement* :

- soit au plus égale à 1 m,
- se situe à plus de 3 m de haut, par rapport au sol.

Ces 2 dispositions se cumulent.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* devront respecter le projet d'aménagement de la zone.

Des dérogations aux implantations imposées pourront être mises en œuvre sur la base d'une servitude de « cour commune ». Lorsqu'une telle servitude sera établie, la distance d'implantation d'un *bâtiment* ne se calcule plus par rapport à la *limite séparative* mais par rapport à la limite opposée de la « cour commune ».

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* hors tout de toutes nouvelles *constructions* ne doit pas excéder 24 m à l'*acrotère* auxquels peuvent être ajoutés 3 m pour un étage en *attique*.

Des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...) peuvent dépasser la *hauteur maximale*, sous réserve que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article 4 ci-après.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Tous travaux exécutés sur une *construction* existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

Les prescriptions concernant l'aspect des *constructions* devront respecter le cahier des clauses techniques, urbanistiques et architecturales, joint au cahier des charges de cession de *terrain*.

Les travaux sur les *bâtiments* existants pourront intégrer des adaptations, réfections, *extensions* ou changements de *destinations* sans rompre leur cohérence architecturale et leur caractère patrimonial. Le traitement des *façades* devra respecter l'ordonnancement, le rythme et les proportions des ouvertures pour tenir compte du caractère historique du *bâtiment*.

4.1.2. Éléments techniques

Article non réglementé.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Intégration des constructions dans le paysage

La mise en œuvre des matériaux, doit garantir la pérennité et la durabilité de la *construction*. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.

Les *constructions*, par leur implantation, leur *gabarit* (hauteur, largeur, profondeur) et le traitement des *façades*, doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain compte tenu des caractères dominants de celui-ci.

Les *extensions mesurées* des *bâtiments* existants et les locaux *annexes* doivent être réalisés en harmonie avec le *bâtiment* principal.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télédistribution) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, climatiseurs, coffrets de comptage et de raccordement, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Les antennes de téléphonie mobile, les antennes paraboliques et tous autres dispositifs d'émission et de réception, doivent être implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la *voie* publique la plus proche. Dans le cas où cela s'avère impossible, pour des raisons techniques qu'il convient de démontrer, leur impact visuel depuis la *voie* doit être limité au maximum. Les antennes collectives seront placées en toiture.

Façades

Toutes les *façades* doivent être traitées avec le même soin que les *façades principales*. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété.

Des prescriptions particulières peuvent être édictées si le traitement des *façades* visibles depuis une *voie* est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation, notamment concernant les *façades* « aveugles ».

Les *façades* doivent être ordonnées : respect d'un rythme et de proportions des *façades* et des ouvertures. Le marquage de l'ordonnancement peut notamment être réalisé par la mise en œuvre de modénatures. Lorsqu'elles existent, elles doivent être conservées ou restituées.

En cas de changement de *destination* d'un commerce, les travaux devront faire l'objet d'un traitement préservant la physionomie initiale de la devanture.

Devantures

Les devantures commerciales et autres activités doivent être composées en harmonie (prise en compte du rythme des ouvertures, de leur proportion, de la nature et de la couleur des matériaux,...) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. D'autres conceptions de devantures (ex : *façades* commerciales sur plusieurs niveaux,...) peuvent être autorisées sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement. Si le commerce occupe un ou des niveaux supérieurs, les percements d'origine, ne seront pas modifiés.

Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les rideaux de sécurité des vitrines commerciales doivent être placés à l'intérieur du local et doivent être ajourés, sauf nécessité technique ou architecturale qu'il convient de démontrer.

Les enseignes parallèles et perpendiculaires des devantures commerciales seront placées en dessous des appuis de fenêtres du premier étage. Les enseignes parallèles seront de préférence en lettres découpées. Les caissons

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les *façades* et le *gabarit* des *constructions*. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en harmonie avec le caractère dominant des *constructions* environnantes.

Les lucarnes et châssis de toiture doivent être axés sur les ouvertures des *façades* sur lesquelles elles se situent. Les châssis de toit seront encastrés.

Pour les *constructions* neuves, les installations techniques susceptibles de faire saillie en toiture doivent être regroupées et dissimulées au moins partiellement, si elles ne peuvent l'être totalement. Pour les *constructions* anciennes, les souches de cheminées

existantes seront conservées dans leur proportion et leurs matériaux (sauf prescription technique particulière).

Les dispositifs solaires posés en toiture devront être intégrés harmonieusement à la toiture.

Les toitures végétalisées pourront être acceptées indépendamment de la pente des toitures.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, locaux techniques...) doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné permettant une bonne intégration dans le paysage.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Lorsque la *clôture* intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il peut être imposé un type de *clôture* en harmonie avec l'environnement immédiat de la *construction*.

Les *clôtures* constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau brut (béton brut de décoffrage, parpaing de béton, brique destiné à être enduite, panneau en tôle ou en plastique...) sont interdites. De même sont interdits tout revêtement rapporté sur les murs constitués de brique, silex, moellon, bloc de pierre etc. (...) sauf nécessité technique le justifiant, notamment si l'ensemble de la *clôture* est en très mauvais état.

Lorsqu'ils sont apposés sur la *clôture*, les boîtes aux lettres et coffrets contenant les compteurs, interphones, etc., devront être composés avec celle-ci. Les coffrets devront impérativement être situés sous le couronnement des murs bahuts.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositions de l'article 4, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de *construction* bioclimatiques.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les prescriptions concernant les *espaces verts* et plantations devront respecter le cahier des clauses techniques, urbanistiques et architecturales, joint au cahier des charges de cession de *terrain*.

Les surfaces libres de toute *construction* ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en *espaces verts* d'agrément. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale 18/20.

Les jardins potagers sont interdits.

Composition des espaces verts

- Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
- Arbres de haute tige : au moins 1 arbre pour 200 m² d'espaces vert,
- Arbustes d'essences diverses, 1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts.

Ces dispositions se cumulent.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 *arbre de haute tige* pour 8 places de stationnement
- plantation d'au moins 2 arbustes pour 1 place de stationnement.

Ces dispositions se cumulent.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les prescriptions concernant les *espaces verts* et plantations devront respecter le cahier des clauses techniques, urbanistiques et architecturales, joint au cahier des charges de cession de *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins nouveaux engendrés par les *constructions* et installations nouvelles, par les réhabilitations, changements d'affectation ou d'usage, et par les *reconstructions* après démolitions (concomitantes) sur un même *terrain*, doit être assuré en dehors des *voies* publiques et sur le *terrain* de l'opération, par application des normes et prescriptions du présent article.

Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 m dudit *terrain* (concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, acquisition dans un parc privé, ou participation à la commune, si elle est instituée, en vue de la réalisation de parcs publics).

Les aires de stationnement des véhicules à moteur sont exigées à raison de (arrondi au nombre entier inférieur) :

Habitations

Au moins 1 place par *logement* nouveau créé.

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

- *Reconstruction à l'identique* de tout *bâtiment* détruit par un sinistre,
- Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, et pour laquelle sont admises les réhabilitations, *reconstructions*, adaptations, *extensions* et changements de *destination*.

Dans ces cas, le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

Habitations à destination d'hébergements et hébergements hôteliers et touristiques

Au moins 0,5 place par chambre

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

- *Reconstruction à l'identique* de tout *bâtiment* détruit par un sinistre,

- Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, et pour laquelle sont admises les réhabilitations, *reconstructions*, adaptations, *extensions* et changements de *destination*.

Dans ces cas, le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

Artisanat et commerce de détail

Au moins une place pour 70 m² de *surface de plancher*, pour les surfaces hors œuvre nettes supérieures à 200 m².

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

- *Reconstruction à l'identique* de tout *bâtiment* détruit par un sinistre,
- Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, et pour laquelle sont admises les réhabilitations, *reconstructions*, adaptations, *extensions* et changements de *destination*.

Dans ces cas, le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Au moins 1 place pour 60 m² de *surface de plancher*.

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

- *Reconstruction à l'identique* de tout *bâtiment* détruit par un sinistre,
- Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, et pour laquelle sont admises les réhabilitations, *reconstructions*, adaptations, *extensions* et changements de *destination*.

Dans ces cas, le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

Équipements d'intérêt collectif et services publics (services publics, culture, sports, enseignement)

Il n'est pas fixé de norme.

Le nombre de places autorisé ou imposé tiendra compte des caractéristiques de l'établissement (notamment en cas de reconversion d'un *bâtiment*) et de sa situation par rapport aux réseaux de transports collectifs et aux parkings publics (polyvalence d'utilisation des aires de stationnement).

Autres constructions

Au moins 1 place par tranche de 60 m² de *surface de plancher*.

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

- *Reconstruction à l'identique* de tout *bâtiment* détruit par un sinistre
- Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, et pour laquelle sont admises les réhabilitations, *reconstructions*, adaptations, *extensions* et changements de *destination*.

Dans ces cas, le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

6.2. Stationnement des vélos

Il doit être aménagé des aires ou locaux pour le stationnement des cycles, pour les *constructions* à usage d'*habitation*, de *bureaux* et les équipements d'intérêt collectif et services publics, dans le cas de création de plus de 250m² de *surface de plancher* nouvelle à raison de :

Destinations	Nombre de places minimum requises
Logement (Pour une opération égale ou supérieure à 2 logements)	- 1 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> inférieur ou égal à 2 pièces - 1,5 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> supérieur à 2 pièces
Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de <i>surface de plancher</i>
Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur <i>destination</i> , il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions*, installations et aménagements doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes : seuls pourront être réalisés les *accès* prévus dans le projet d'aménagement de la ZAC, situés au droit des *sheds* conservés.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Les *constructions*, installations et aménagements doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes : compte tenu de l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création, des aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales en milieux naturels pourront être acceptés, dans le respect des réglementations en vigueur.

ZONE UR3

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le remblaiement des mares.
- Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- Les *terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les *alignements* sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- Les *constructions* destinées à un usage agricole.
- Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur dans le cas d'exhaussement est supérieure à 2 m *sauf ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.*

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées sous conditions :

- Les *constructions* à usage d'*habitation*, les *constructions* à usage de *bureaux*, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lesquels ils s'inscrivent.

En cas de réalisation d'un programme de 20 *logements* ou plus, au moins 20% des *logements* doivent être des *logements locatifs sociaux*. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier supérieur. Dans les zones d'aménagement concerté, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sol à conditions qu'ils soient nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

En plus des règles précitées, **dans le secteur UR3-1 :**

- Les *surfaces de plancher* dédiées aux usages de commerces ou de services représenteront au moins 2/3 des *surfaces de plancher* de chaque *construction*.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions fixées à l'article 2.2 de la section 4 du Livre 1 du règlement écrit s'appliquent à l'échelle de l'*opération d'aménagement d'ensemble*.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques* : toute *construction*, installation ou aménagement nouveau (hors débord) doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- Le long de la RD928, les *constructions* observeront, un recul minimum de 10m (hors débords) par rapport à la limite d'*emprise publique*.
- Dans les autres cas, les *constructions* autorisées seront implantées soit en limite de l'emprise des *voies* publiques ou privées existantes (hors débords), à modifier ou à créer, soit avec un *retrait* minimum de 1 m (hors débords) par rapport à l'emprise de la *voie* publique ou privée existante, à modifier ou à créer

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* s'implanteront soit en *limite séparative* soit avec un *retrait* au moins égal à 1,9 m de la *limite séparative*.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique :

- Dans le secteur UR3-1, la *hauteur maximale* hors tout de toute nouvelle *construction* ne doit pas excéder 10 m mesurés à partir du *point le plus haut* du *terrain* naturel. Pour les *constructions* en *attiques*, ces derniers représenteront 70 % maximum de l'emprise du niveau inférieur.
- Dans le reste de la zone, la *hauteur maximale* hors tout de toutes nouvelles *constructions* ne doit pas excéder 13 m maximum.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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.

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 cm en plus ou 100 cm en moins, sont interdits.

L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires. Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur *terrain* en pente.

4.1.2. Éléments techniques

Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la *construction* qui les porte.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou *façades* donnant sur le domaine public.

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.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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'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* environnants.

Pour les abris de jardin, l'utilisation de revêtements métalliques ou plastiques sur les *façades* ou les couvertures, est interdite.

4.1.4. Toitures

Pour le secteur UR3-1, les toitures à pentes devront être comprises entre 25° et 45°.

Dans le reste de la zone, les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45°.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les *annexes* jointives ou non, pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimum, mais qui devront s'intégrer de façon harmonieuse à la *construction* principale.

Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve de ne pas porter atteinte au site et aux paysages.

Pour les *constructions* supérieures à 7 m à l'égout ou à l'acrotère, le niveau le plus haut sera traité soit en comble, aménagé ou non, soit en *attique*.

Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les *façades*.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Généralités

Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements, les *clôtures* devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux. - Les *clôtures* constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau nu destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdits.

En limite de dessertes publiques ou privées

Les limites du *terrain* sur rue doivent être clôturées.

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.

En limite de desserte publique ou privée :

- Les grillages seront doublés, côté voirie, de haies végétales d'une *hauteur maximale* de 2 m.
- Les *clôtures* minérales auront une *hauteur maximale* de 1,8 m.

Les portails implantés sur la *voie* publique ou privé respecteront les dispositions suivantes :

- Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des *clôtures*,
- Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits),
- Piliers en briques rouges non flammées ou pierres locales, en bois si les *clôtures* sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la *construction* principale.

En limite de dessertes publiques ou privées

Les *limites séparatives* entre parcelles peuvent ou non être clôturées.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

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 rebut. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Composition des espaces verts

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
- 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*,
- haies champêtres composées d'essences diverses.

Parcs de stationnement

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère, sous forme de haie ou de brise vent.

En dehors du secteur UR3-1, 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

Limites de parcelles

Les limites des parcelles jouxtant les zones naturelles doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Pour toute *construction* nouvelle, la surface aménagée en *espace vert* ne pourra être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété.

Dans les opérations d'aménagement de plus de quatre lots, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en *espaces verts* publics ; cette surface sera d'un seul tenant.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

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.

Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- *habitation* : 1,5 place par *logement*
- commerces : 1 place pour 100 m² de surface de vente.
- autres *constructions* : 1 place par tranche de 30 m² de *Surface de plancher*.

La règle applicable aux *constructions* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale de réaliser le nombre de places nécessaires au stationnement, sur le *terrain* de l'opération, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par la réalisation de ces emplacements sur un *terrain* situé à moins de 300 m de l'opération.

La construction de plus de deux garages successifs en *façade* sur l'espace public et sur un même *terrain*, est interdite.

6.2. Stationnement des deux roues

Des espaces de correspondant aux besoins et selon leur usage doivent être réalisés à raison d'un minimum de :

- *habitation* : 1 m² de stationnement deux roues par *logement* avec un minimum de 3 m²

- activités de *bureaux*, de commerces et services : 1 m² de stationnement deux roues pour 50 m² de *surface de plancher*
- établissements d'enseignement : 40 m² de stationnement deux roues pour 100 élèves
- autres *constructions* d'intérêt collectif : 1,5 m² de stationnement deux roues pour 30 personnes accueillies

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies

Les *voies en impasse* et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de la sécurité incendie de faire demi-tour.

La création de nouvelle voie en *impasse* est autorisée si une possibilité de continuité est préservée, et à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 *logements*.

7.2. Dispositions relatives aux conditions d'accès

Tout *terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur le *terrain*, avant le départ de la rampe dont la pente ne doit pas excéder 12%.

Article 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE UR4

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions*, installations et ouvrages destinés à l'*industrie* à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les *constructions*, installations et ouvrages destinés à l'*exploitation agricole* ou forestière ;
- Les *constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules ainsi que des combustibles solides, liquides et gazeux ;
- Le stationnement de caravanes/camping-cars, les campings et les *habitations légères de loisirs*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - o qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - o qu'elles n'entraînent pas de dangers ou de nuisances pour le voisinage occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,

- o que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- o que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- la création, le maintien et l'*extension* des *constructions* à usage de commerce et d'activités de service, sous les mêmes réserves ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site, ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.
- Les appareils de climatisation, les pompes à chaleurs et autres appareillages mécanisés, sous réserve que le seuil d'émergence ne dépasse pas 5 décibels le jour et 3 décibels la nuit

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques* : toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- Les *constructions* doivent être implantées soit en limite ou avec un *retrait* minimum de 5 m par rapport aux limites des *emprises publiques* et *voies*, sauf s'il existe une architecture constituant un *alignement* visuel *de fait* qu'il conviendra de respecter.

Les agrandissements des *constructions existantes* qui ne sont pas implantés conformément aux dispositions précédemment édictées, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la *construction* existante.

Les *annexes*, jointives ou non, de faible importance, et les *constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions du premier alinéa de l'article 3.1., être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter soit en *limites séparatives*, soit en *retrait*. En cas de *retrait*, celui-ci doit être au moins égal à 3m.

La nouvelle *construction* par rapport à la *limite séparative de fond* de parcelle peut s'implanter au 1/10^{ème} de la moyenne des deux longueurs de *limites séparatives latérales* avec un *retrait* jamais inférieur à 3m.

Les abris de jardins d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale au faîtage de 3m, peuvent s'implanter sur *les limites séparatives latérales et de fond de parcelle*.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

Le coefficient d'*emprise au sol* maximum est fixé à 50% du *terrain*.

Il n'est pas fixé de prescriptions pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* des *constructions* est limitée à 15 m au *faîtage* ou à l'*acrotère*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

La hauteur fixée au 3.5 peut être dépassée pour les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* (pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux *autres équipements recevant du public*, aux éoliennes.

Il n'est pas fixé de prescriptions pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le *terrain* se fera de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de *façades* du permis de construire.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

Sur les *terrains* de pente inférieure à 4%, les exhaussements supérieurs à 0,50m sont interdits.

4.1.2. Éléments techniques

Raccordement des *constructions* : les raccordements aux réseaux publics, coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone et autres) seront intégrés selon les principes définis pour chaque secteur.

Ouvrages techniques des concessionnaires : les ouvrages techniques des concessionnaires seront installés en dehors des trottoirs et cheminements piétonniers. Ils seront intégrés à des murets techniques de façon à ce qu'ils soient les moins visibles depuis l'espace public. Les transformateurs seront entièrement revêtus en *façade* de parement de pierre de couleur similaire aux murets de soutènement (gabions). Les portes et grilles de ventilation seront peintes dans la même tonalité.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Aspect des constructions et volumétrie

Les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les *constructions* ou successions de *constructions* d'un linéaire de *façade* supérieur à 25 m devront affirmer des dessins, des parements ou coloris de *façades* rythmant leur linéarité.

En cas de *constructions* groupées, les *façades* devront exprimer le découpage parcellaire réel ou d'usage (*constructions* mitoyennes)

Traitement des façades et matériaux

Les *façades* des *constructions* donnant sur l'accès au terrain devront être composées d'au moins deux matériaux.

Les pignons aveugles devront être composés de deux teintes d'enduits (ton sur ton), de deux matériaux différents ou recouverts d'un bardage bois.

Les portes de garages lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public devront être de couleur claire.

Les coffres des volets roulants des baies seront installés à l'intérieur des *constructions*.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles sont non débordantes (encastrées.) Les lucarnes sont de préférence à deux versants.

Sans obligation de respect de la proportion des matériaux naturels imposé, les pignons devront néanmoins être traités avec le même soin que les *façades principales*.

Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables devront s'intégrer à la composition architecturale d'ensemble.

4.1.4. Toitures

Les toitures à deux pentes auront une pente minimum de 30°. Des dispositions différentes peuvent être autorisées à condition qu'elles participent à la cohérence architecturale d'ensemble de la construction.

Les toitures seront de couleur ardoise. Les toitures terrasses sont autorisées et pourront être végétalisées.

Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les *extensions* des *constructions existantes*, toutefois, elles pourront être autorisées dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

Les capteurs solaires en toiture seront intégrés à celle-ci sans sur épaisseur et devront avoir la même inclinaison. L'implantation de ces capteurs solaires devra respecter les volumes, ouvertures, matériaux et couleurs pour s'intégrer de manière harmonieuse.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

La pose de *clôture* n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de *clôture* :

Les *clôtures* sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

Les *clôtures* sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'*alignement* de la *voie*. Les *clôtures* ont une *hauteur maximale* de 1,5 m et peuvent être constituées soit :

- par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- par un soubassement d'une *hauteur maximale* de 0,5 m surmonté d'une partie et/ou d'une haie vive dense composée d'essences locales.
- par un grillage constitué de treillis soudés rigides plastifiés verts sombres derrière la haie, côté jardin.

L'emploi en *clôture* de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage sont interdites.

Les *clôtures*, en *alignement* sur la rue, réalisées en plaques de béton armé lisses sont interdites. Seul le grillage vert ou galvanisé sera autorisé.

Les portails et portillons donnant sur l'espace public devront obligatoirement être d'aspect et matériaux simple (pvc, bois, alu...), opaque ou ajouré (les pastiches de toute nature sont interdits) et d'une couleur en harmonie avec la façade de la construction principale et d'une hauteur maximale de 1,6 m.

La constitution des haies situées en limite d'espace public seront composées d'essences locales (Cf. liste en annexe réglementaire.)

Les haies mitoyennes situées entre les parcelles seront réalisées en haies vives bocagères de la même essence que celle de la rue. Elles seront composées d'essences locales (Cf. liste en annexe réglementaire.) La *hauteur maximale* des haies est de 2 m. Elles seront composées d'essences locales (Cf. liste en annexe réglementaire.)

Les haies en fond de parcelle, à proximité de fossés, sont situées à 3 m du fond de fossés. Leur *hauteur maximale* est de 3 m. Elles seront composées d'essences locales (Cf. liste en annexe réglementaire.)

Les murs de soutènement ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Article non règlementé.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les *espaces verts* doivent représenter au moins 20% de la superficie du *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des *voies* publiques ouvertes à la circulation, sur le *terrain* d'assiette de l'opération.

Pour les *constructions* nouvelles ou les changements d'affectation dans les rues piétonnes, les *accès* aux emplacements de stationnement doivent être réalisés en dehors des *voies* piétonnes.

La règle applicable aux *constructions* ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des *constructions* admises dans la zone.

Le calcul du nombre de places de stationnement doit tenir compte des besoins existants.

Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne peut être inférieur à 1 place.

Normes de places de stationnement automobile exigées par catégories de *construction* :

Catégories	Normes de stationnement des véhicules	Normes de stationnement des vélos
<i>Logement</i>	1 place par <i>logement</i>	1 place par <i>logement</i>
Écoles, collèges et lycées	1 place par classe + 1 place par emploi administratif (Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurant)	3 places pour 10 élèves
<i>Hébergement hôtelier et touristiques</i>	1 place pour 2 chambres	1 place pour 4 chambres
<i>Restauration</i>	1 place pour 50m ² de <i>surface de plancher</i> de salle de restaurant	
<i>Artisanat commerce de détail</i>	1 place pour 50m ² de <i>surface de plancher</i> de surface de vente	1 place pour 25m ² de <i>surface de plancher</i> de surface de vente
<i>Industrie, bureau</i>	1 place pour 100m ² de plancher (Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurants.)	1 place pour 25m ² de <i>surface de plancher</i>
<i>Hébergement</i>	1 place pour 2 lits (Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurants.)	1 place pour 30 personnes employées

En cas de division de *logements*, les places de stationnement doivent être créées en fonction du nombre de *logements* de l'ensemble.

En cas d'incapacité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaire, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre *terrain* situé à moins de 200 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou qu'il conclut un accord avec la puissance publique ou son concédant, créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements de stationnement à construire.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies

Article non réglementé.

7.2. Dispositions relatives aux conditions d'accès

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir *accès* à une *voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Un seul *accès* véhicule est autorisé sauf pour les équipements publics et les *logements* collectifs.

Les garages situés en contrebas de la *voie d'accès* devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3 m de profondeur. Les *alignements* de plus de deux garages ouvrant sur rue, intégrés ou non dans les *constructions* à usage d'*habitation*, sont interdits.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE UR5

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration relevant de la législation sur les installations classées, à l'exception :
 - o des installations relevant de la législation des « installations classées pour la protection de l'environnement » sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
 - o De 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*), sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.
- Les *terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement de toute(s) caravane(s) pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les *alignements* sur *voie* publique d'entrées de garages individuels contigus (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés dans un immeuble.
- Lorsque l'occupation ou l'utilisation du *terrain* doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - o Les parcs d'attractions,
 - o Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- Les *constructions* et installations à usage d'*industrie*, sauf :
 - o Les installations relevant de la législation des « installations classées pour la protection de l'environnement » sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

- o 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*), sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.
- o Les *extensions* inférieures à 100 m² de *surface de plancher* et d'*emprise au sol*, des *bâtiments* existants à usage d'*industrie*, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

- Les établissements recevant du public (ERP) difficiles à évacuer situés dans le périmètre de risques technologiques tel que figurant sur le règlement graphique – Planche 3.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés :

- Les *constructions* à usage d'habitat, de commerce et d'activités de service, de *bureaux*, les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations relevant de la législation des « installations classées pour la protection de l'environnement » sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les *extensions* inférieures à 100 m² de *surface de plancher* et d'*emprise au sol*, des *bâtiments* existants à usage d'*industrie*, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisées à déroger aux règles générales des chapitres 2 et 3 du règlement de la présente zone (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les *constructions* suivantes :

- L'*extension mesurée* (inférieures ou égales à 20m² de *surface de plancher* et à 20m² d'*emprise au sol*) des *bâtiments* existants.
- Les *annexes* jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de *surface de plancher* et à 20m² d'*emprise au sol*) des *bâtiments* existants.
- 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*), sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent être implantées soit majoritairement à l'*alignement* de l'*emprise publique*, soit respecter un *retrait* de 5 m minimum, comptés à partir de la limite d'*emprise publique*. Quand il existe un *alignement de fait*, il doit être respecté.

Un *alignement de fait* se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle *construction*, d'un même *alignement* de *constructions* (hormis les *annexes*) sur au moins 4 parcelles contiguës.

Les balcons sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Dans le cas de *constructions* implantées majoritairement à l'*alignement* de l'*emprise publique* les balcons sont autorisés en surplomb de l'*emprise publique* sous réserve que leur saillie par rapport à l'*alignement* :
 - o Soit au plus égale à 1,2 m de profondeur, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé, réduite de 20 cm,
 - o Se situe à plus de 3 m de haut, calculé au niveau du sol définitif correspondant au trottoir surplombé réduit de 20 cm de la limite de l'*emprise publique*.

Ces 2 dispositions se cumulent.

Dans ce cas, le rejet direct des eaux pluviales des balcons par barbacane n'est pas autorisé. Le constructeur devra nécessairement procéder à la collecte des eaux pluviales pour l'ensemble des balcons situés sur l'immeuble.

Dans le cas de *constructions* respectant un *retrait* de 5 m minimum de l'*emprise publique* ou dans le cas de *constructions* en *alignement de fait*, les balcons sont autorisés sans pouvoir surplomber l'*emprise publique*.

Les bow-windows (oriels), loggias et autres avancées (excepté les balcons) :

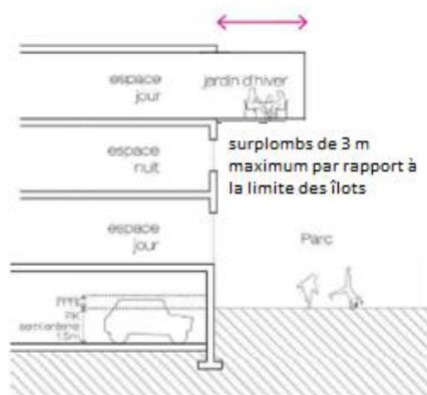
- Sont autorisées, dans le cas de *constructions* implantées majoritairement à l'*alignement* de l'*emprise publique*, à condition de ne pas surplomber l'*emprise publique* ;
- Sont autorisés dans le cas de *constructions* respectant un *retrait* de 5 m minimum de l'*emprise publique*, ou dans le cas de *constructions* en *alignement de fait*, seulement pour les niveaux d'étages, sans pouvoir toutefois surplomber l'*emprise publique*.

Les modénatures, saillies et débords de toiture sont autorisés en surplomb de l'*emprise publique* dans le cas de *constructions* implantées majoritairement à l'*alignement*.

Tout élément technique pourra être interdit en surplomb du domaine public pour cause de contrainte technique de type incidence sur le mobilier urbain, problème de sécurité routière, etc.

Lorsqu'une ligne d'implantation obligatoire figure au règlement graphique – Planche 2, seules les saillies sont autorisées sur cette limite (balcons, bow-windows (oriels) loggias et autres avancées, situés à plus de 3 m de haut, (hauteur calculée au niveau du sol définitif correspondant à l'*emprise publique* surplombée).

Ces saillies, sont autorisées dans la limite d'un linéaire total correspondant à 25 % du linéaire de la *façade* (voir schémas et document graphique ci-après).



Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Les règles ci-dessus (à l'exception des règles sur les balcons, les bow-windows, loggias et autres avancées, les modénatures, saillies et débords de toiture et éléments techniques) ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour les *extensions mesurées* et les *annexes* de faible importance visées à l'article 1.2. étant autorisées à déroger aux règles générales des chapitres 2 et 3, ainsi que les *constructions* ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour toute autre *extension*, pour lesquelles l'implantation est soit majoritairement à l'*alignement* de l'*emprise publique*, soit en *retrait* de 5 m minimum, comptés à partir de la limite de l'*emprise publique*, soit en continuité du bâti existant (au nu ou à l'aplomb des *façades*), sous réserve de ne pas se rapprocher de la limite d'*emprise publique* ;
- Pour les nouvelles *constructions* situées en extrémité de l'*alignement de fait*, pour lesquelles l'implantation est soit l'*alignement de fait*, soit à l'*alignement* de l'*emprise publique*, soit en *retrait* de 5 m minimum, comptés à partir de la limite de l'*emprise publique* ;
- Pour les *reconstructions à l'identique* après sinistre visées à l'article 1.2., pour lesquelles l'implantation initiale doit être respectée.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions*, quel que soit leur usage, doivent être implantées soit en limite (s) séparative (s) soit respecter un *retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la

construction ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 m, comptés à partir de la (les) limite (s) séparative (s).

L'implantation sur au moins une des *limites séparatives* peut être imposée afin de respecter l'ordonnancement du bâti environnant.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour les *extensions mesurées* et les *annexes* de faible importance visées à l'article 1.2. étant autorisées à déroger aux règles générales des chapitres 2 et 3, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquelles l'implantation est soit en limite (s) séparative (s), soit en *retrait* de 2 m minimum, comptés à partir de la (les) limite (s) séparative (s), soit en contiguïté et dans le prolongement de la *construction* existante sur la parcelle ;
- Pour les *reconstructions à l'identique* après sinistre visées à l'article 1.2., pour lesquelles l'implantation initiale doit être respectée.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

Pour toutes les *constructions*, quel que soit leur usage, le coefficient d'*emprise au sol* est fixé au plus à 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les *extensions mesurées* et les *annexes* de faible importance visées à l'article 1.2. étant autorisées à déroger aux règles générales des chapitres 2 et 3, le coefficient d'*emprise au sol* est fixé au plus à 80% de la superficie totale de l'unité foncière,

Pour les *reconstructions à l'identique* après sinistre visées à l'article 1.2., le coefficient d'*emprise au sol* initial doit être respecté.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'*emprise au sol* est au plus égal à 100%.

3.5. Hauteur des constructions

Pour toutes les *constructions*, quel que soit leur usage, la *hauteur maximale* hors tout ne doit pas excéder 15 m, mesurés à l'aplomb de la *construction* à partir du *terrain*

naturel existant jusqu'au *point le plus haut* du *bâtiment* hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour les *extensions mesurées* et les *annexes* de faible importance visées à l'article 1.2. étant autorisées à déroger aux règles générales des chapitres 2 et 3, pour lesquelles la *hauteur maximale* ne doit pas excéder la hauteur du *bâtiment* principal.
- Pour les *reconstructions à l'identique* après sinistre visées à l'article 1.2., pour lesquelles la hauteur initiale doit être respectée.
- Pour les *constructions* implantées en limite d'*emprise publique* et qui ont un rez-de-chaussée surélevé, majoritairement à vocation d'habitat. Dans ce cas la *hauteur maximale* ne devra pas excéder 16 m, dans la limite de *constructions* à R+4, afin de permettre de rehausser les allèges, percements, ouvertures (...) du rez-de-chaussée.
- Pour les parcelles présentant une topographie atypique de par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des *constructions* avoisinantes, pour lesquelles la *hauteur maximale* hors tout de toutes nouvelles *constructions* ne doit pas excéder 15 m, mesurés à l'aplomb de la *construction* à partir des *terrains* avoisinants existants jusqu'au *point le plus haut* du *bâtiment* hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.
- Lorsqu'il existe un *alignement de fait* tel que défini à l'article 3.1. et que les *constructions* sont implantées en limite d'*emprise publique*, la hauteur de la *construction* ne doit pas excéder la hauteur de la *construction* la plus haute située sur l'une des parcelles contiguës. Cette règle ne s'applique pas pour les *reconstructions à l'identique* après sinistre visées à l'article 1.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, par leur implantation, leur *gabarit* (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des *façades* doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain compte tenu des caractères dominants de celui-ci.

Les *extensions mesurées* des *bâtiments* existants et les locaux *annexes* tels que garage, abri de jardin, bûcher, etc. (...) doivent être réalisés en harmonie avec le *bâtiment* principal.

4.1.2. Éléments techniques

Les installations techniques susceptibles de faire saillie en toiture doivent être regroupées et dissimulées au moins partiellement, si elles ne peuvent l'être totalement.

Les antennes de téléphonie mobile, les antennes paraboliques et tous autres dispositifs d'émission et de réception doivent être implantés de telle manière qu'ils ne sont pas visibles de la *voie* publique la plus proche. Dans le cas où cela s'avère impossible, pour des raisons techniques qu'il convient de démontrer, leur impact visuel depuis la *voie* doit être limité au maximum.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Des prescriptions particulières peuvent être édictées :

- Si le traitement des *façades* visibles depuis une *voie* est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation. Les matériaux tels que brique, silex, moellon, bloc de pierre peuvent être imposés compte tenu du caractère des *constructions* environnantes. Par ailleurs, les *façades* « aveugles » peuvent être interdites. ;
- Si le niveau du rez-de-chaussée en limite d'*emprise publique* est surélevé, les rez-de-chaussée et leurs soubassements devront être traités de sorte à maintenir l'animation de la rue et à assurer la pérennité des matériaux mis en œuvre.

Les *façades* doivent être ordonnées : respect d'un rythme et de proportions des *façades* et des ouvertures. Des éléments de modénature peuvent être mis en œuvre pour marquer l'ordonnancement. Ces dispositions ne s'appliquent pas quand les *constructions* environnantes ne présentent pas de caractères dominants.

Les enduits sont interdits sur les *constructions* anciennes en brique, silex, moellon, bloc de pierre, etc. (...) sauf nécessité technique le justifiant, notamment si l'ensemble de la *façade* est en très mauvais état.

Les devantures commerciales et autres activités doivent être composées en harmonie (prise en compte du rythme des ouvertures, de leur proportion, de la nature et de la couleur des matériaux,...) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les rideaux de sécurité des vitrines commerciales doivent être placés à l'intérieur du local, sauf impossibilité technique le justifiant, et ajourés.

4.1.4. Toitures

Les toitures et les baies qui s'y rapportent doivent être traitées en harmonie avec les *façades* et le *gabarit* des *constructions*. Les matériaux tels que tuiles, ardoises, zinc, cuivre peuvent être imposés compte tenu du caractère des *constructions* environnantes.

Les lucarnes et châssis de toiture doivent être axés soit sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur soit sur la *façade* sur laquelle ils se situent.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Lorsque la *clôture* intègre une séquence déjà bâtie présentant une unité architecturale, il peut être imposé un type de *clôture* identique aux *clôtures* existantes ou présentant des caractéristiques similaires.

La hauteur totale des *clôtures*, qu'elles soient implantées en limite sur *voie* ou en *limites séparatives*, est au plus égale à 2 m avec une marge de 10% autorisée pour s'adapter à la topographie du *terrain* naturel existant.

Cette règle n'est pas applicable aux modifications partielles de *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et dont la hauteur est supérieure à 2 m. Dans ce cas, la nouvelle partie à édifier pourra avoir la même hauteur que la *clôture* à laquelle elle se rattache.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des *clôtures* est au plus égale à 9 m.

La hauteur des *clôtures* ponctuelles matérialisant les entrées des résidences est au plus égale à 3 m.

Les *clôtures* constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau brut (béton brut de décoffrage, parpaing de béton, brique destinée à être enduite, panneau en tôle ou en plastique...) sont interdites.

De même sont interdits les enduits sur les murs constitués de brique, silex, moellon, bloc de pierre, sauf nécessité technique le justifiant, notamment si le mur est en très mauvais état.

Les grillages constituant les *clôtures* doivent être en panneaux et mailles rigides, sauf s'ils sont doublés d'une haie composée ou champêtre.

En limite d'*emprise publique*, les *clôtures* doivent être conçues de manière à favoriser la transparence. Elles peuvent toutefois être constituées d'un soubassement en matériau opaque d'une *hauteur maximale* de 0,8 m, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage à panneaux et mailles rigides ou de tout autre dispositif à *claire-voie*.

La transparence peut être supprimée si les conditions suivantes sont réunies : les murs pleins doivent être édifiés en brique ou en silex ou en moellon ou en bloc de pierre ou en matériaux recouverts d'un parement en harmonie avec la *façade* de la *construction* principale existante sur la propriété et respecter une trame.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Composition des espaces verts

Les *espaces verts* doivent contenir :

- Une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ou jardinières dans le cas de contrainte technique.
- Des dalles alvéolées ou toitures-terrasses végétalisées accessibles. Le cumul des dalles alvéolées et des toitures-terrasses végétalisées accessibles est autorisé dans la limite de 50%.
- Des arbres de haute tige : au moins 1 arbre pour 500 m² d'*espaces verts*
- Des arbustes d'essences diverses, en quantité significative pour assurer un couvert végétal satisfaisant et harmonieux avec l'ordonnancement général des *espaces verts* et plus généralement des *espaces libres*.

Ces dispositions se cumulent, les plantations devront donc être organisées selon un projet paysager adapté à la topographie et à la configuration des lieux.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 *arbre de haute tige* pour 8 places de stationnement ;
- plantation d'arbustes pour assurer un traitement végétal complémentaire aux arbres de haute tige.

Ces dispositions se cumulent.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux *reconstructions à l'identique* après sinistre visées à l'article 1.2.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Pour toutes les *constructions*, sauf celles visées à l'alinéa ci-dessous, la surface aménagée en *espace vert* ne peut être inférieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Le pourcentage ci-dessus est ramené à 10% minimum de la superficie totale de l'unité foncière pour les *extensions mesurées* et les *annexes* de faible importance visées à l'article 1.2. étant autorisées à déroger aux règles générales des chapitres 2 et 3, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des *voies* publiques et sur le *terrain* de l'opération. Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 m dudit *terrain*.

Habitations

Au moins 1,2 place par *logement*. (Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les *terrains* dont la superficie est inférieure à 300 m².)

En cas réhabilitation ou de division de *logement*, doivent être créées les places de stationnement afférentes au nombre supplémentaire de *logements* créés.

Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les *extensions* ou les *surélévations*.

Hébergements et hébergement hôtelier et touristique

Au moins 0,2 place par chambre ou *logement*.

Commerces et activités de services :

- Pour les surfaces destinées à **l'artisanat et commerce de détail et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** au plus égales à 200 m², il n'est pas exigé de place de stationnement ;
- Pour les surfaces destinées à **l'artisanat et commerce de détail et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** comprises entre 200 m² et 1000 m² : au moins 1 place pour 80 m² de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public ;
- Pour les surfaces destinées à **l'artisanat et commerce de détail et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** supérieures à 1000 m² : au moins une place pour 60 m² de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public.

Bureaux

Au plus 1 place pour 60 m² de *surface de plancher* dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au règlement graphique – Planche 2, et au moins 1 place pour 60 m² de *surface de plancher* hors de ce périmètre.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places est déterminé en considération de la nature et de la localisation desdits services et des périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares.

Autres constructions

Au moins 1 place par tranche de 50 m² de *surface de plancher*.

Pour les *constructions* visées à l'article 1.2. étant autorisées à déroger aux règles générales des chapitres 2 et 3 (*extensions mesurées*, *annexes* de faible importance et *reconstructions à l'identique* après sinistre), le nombre de places de stationnement est au minimum celui de la *construction* initiale.

L'emprise minimale des places de stationnement créées est définie par les dimensions minimales suivantes : 2,3 x 5 m.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Des dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Toute *construction* ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée, dont les caractéristiques correspondent à sa *destination* et permettent l'approche du matériel de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc. (...), conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

En cas d'aménagement d'une rampe au débouché sur les *voies* publiques ou privées, la pente de la rampe ne doit pas excéder 18%, et sur une distance de 4 m minimum en *retrait* des limites de *voies*, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5%.

Lorsqu'un *terrain* est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Des dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Tous les réseaux internes (eau, assainissement, électricité...) doivent être enfouis et raccordés aux réseaux publics conformément aux règlements qui leur sont spécifiques.

Dans les espaces inondables figurant sur le document graphique intitulé « plan de zonage », les règles édictées au Titre III du présent règlement, relatives aux secteurs de risques naturels liés aux inondations doivent être impérativement respectées.

ZONE UR6

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o Que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o Pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;
 - o Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
 - o Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
 - o Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Au sein des secteurs de mixité sociale identifiés au sein de la zone, le respect des règles fixées dans les dispositions communes applicables à toutes les zones est apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Prescription de *retrait* des bâtiments

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, l'implantation d'un *bâtiment* peut être réalisé soit en limite soit en *retrait* par rapport à une *voie* publique ou à une *voie* privée ouverte à la circulation publique.

En cas d'implantation en *retrait*, l'implantation doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de l'*alignement* opposé ou de la limite opposée de la *voie* privée ouverte à la circulation publique soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (distance $\geq 1/2$ hauteur).

Lorsqu'un emplacement réservé pour élargissement d'une *voie* publique ou une marge de recul figure sur le document graphique – Planche 1, l'implantation des *bâtiments* doit respecter le recul correspondant.

Même en l'absence d'emplacement réservé ou de marge de recul, l'autorisation d'urbanisme peut prescrire le recul des *bâtiments* :

- Pour améliorer la visibilité à l'angle de deux *voies* publiques ;
- Pour éviter que des arbres alignés, existant sur la *voie* publique à moins de 2 m de l'*alignement* actuel, ne portent gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* à réaliser.

Saillies sur le domaine public

Des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* peuvent comporter des saillies sur le domaine public présentant un débord maximal, par rapport à l'*alignement* de la *voie* publique ou de la limite de la *voie* privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur hauteur en tout point de la *façade*, sans jamais dépasser 2 m de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* en saillie sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la *voie*, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des *voies* ou aux services d'intervention et de secours.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, l'implantation des *bâtiments* peut être réalisée soit en *limite séparative*, soit en *retrait* de ces limites.

En cas d'implantation en *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (distance $\geq 1/2$ hauteur et ≥ 3 m).

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics les uns par rapport aux autres n'est pas soumise aux dispositions ci-dessous.

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des baies principales, doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'une des *façades* à tout point de l'autre *façade* ne soit pas inférieure à 6 m (distance ≥ 6 m).

Toutefois, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si l'implantation de *bâtiments* en vis-à-vis sur un même *terrain*,

quand bien même sont respectées les dispositions précédentes, nuit gravement à l'habitabilité ou à l'utilisation de ces *bâtiments*.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* des *bâtiments* résulte de l'application cumulative du rapport distance/hauteur défini aux articles 3.1, 3.2 et 3.3.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Peuvent dépasser la *hauteur maximale* résultant des dispositions précédentes :

- Des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...);
- Des édicules en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du *bâtiment*, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de *surface de plancher* supplémentaire et que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article 4 définies ci-après

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si :

- Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, n'assurent pas aux *bâtiments* un aspect soigné ou n'offrent pas de garanties de solidité et de bonne conservation ;
- L'action des eaux de pluie est de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;

- le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation (en particulier dans les rues commerçantes et dans les axes très fréquentés par les piétons).

Les *extensions* verticales ou horizontales des *bâtiments* existants et les locaux *annexes* doivent être conçus en harmonie avec ces *bâtiments* et avec le même soin.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainnes, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel) de mauvaise qualité, ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne

permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collé) sont proscrits.

La jonction des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. En outre :

- Le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;
- Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- La suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

La réalisation de *bâtiments* nouveaux à usage d'*habitation* ou de *bureaux* doit prévoir les dispositifs constructifs permettant de réaliser des économies d'énergie, soit par le choix de matériaux performants (de type « brique monomur », structure bois, ...), soit par des procédés d'isolation par l'extérieur.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

4.1.4. Toitures

Lorsqu'elles présentent une surface totale de plus de 200 m², les toitures terrasses non accessibles des *bâtiments* nouveaux doivent comporter un système de végétalisation

permanente, sauf incompatibilité technique avec l'usage des *bâtiments*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des *voies*, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les clôtures à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les constructions et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les clôtures et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de clôture et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la clôture devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles clôtures pleines et les soubassements sont interdits.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation](#)

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les clôtures doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de clôture pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Sur les premiers 50 cm à compter du terrain naturel, les parties pleines des clôtures devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 3 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur, la hauteur maximale autorisée des clôtures.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives](#)

Traitement

En limite séparative visible depuis les voies et emprises publiques, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 2 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), les *espaces libres* non nécessaires à la circulation des piétons et des véhicules, au stationnement ou à la manutention, et non traités en espaces de jeux et de loisirs, doivent être traités en *espaces verts*. Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (*cf liste en annexe du règlement*).

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), il doit être planté un arbre tige ou de haute tige pour 200 m² d'*espaces libres*. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du *terrain*, il en résulterait une atteinte grave à l'éclaircissement des *bâtiments* à réaliser sur le *terrain* ou des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

L'obligation de plantation d'arbres n'est pas applicable au domaine public portuaire ou ferroviaire.

La coupe d'un arbre de haute tige n'est admise que :

- Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de travaux immobiliers ayant fait l'objet soit d'une autorisation d'urbanisme, soit d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet.
- Lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre arbre de haute tige.

Dans les secteurs de biotope, les *constructions* exonérées de la part d'*espace vert* n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Voir dispositions réglementaires des secteurs de biotope (Planche 1) : article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

Ces règles s'appliquent aux *constructions* nouvelles, *reconstruction* (sauf *reconstruction à l'identique* suite à sinistre ou démolition volontaire), *extensions*, transformations de surfaces taxables en *surfaces de plancher*, changements de *destination et sous-destination*, modification du nombre de *logements* dans un bâtiment affecté au *logement*.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ;

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul

approprié à chacune des destinations et appliqué à leur *surface de plancher* (SDP) respective.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Destinations	Nombre de places minimum requises
Logement	0,8 place / logement 0,5 place / logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
Bureau	Par tranche entamée de 100 m ² SDP : Mini 0,5 place Maxi 1 place
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Par tranche entamée de 100 m ² SDP : A partir de 500m ² : Mini 1 place Maxi 1,5 place

Pour toutes les destinations des constructions non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités industrielles et artisanales, les établissements hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif, l'hébergement : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Mutualisation du stationnement : les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-dessus.

La taille des places devra respecter les normes en vigueur (AFNOR).

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

6.2. Stationnement des vélos

Les *logements*, les *bureaux* et les *constructions* et les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* doivent disposer de places de stationnement pour vélos.

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être :

- un espace réservé et sécurisé,
- situé de préférence au rez-de-chaussée,
- aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment,
- clos, couvert, disposant d'un éclairage suffisant,
- équipé d'un système d'attache,
- d'une surface minimum de 1,5 m² par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m².

10% de la surface du local devra rester libre de tout équipement fixe pour permettre le stationnement des vélos grand format (vélos cargos...) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

Destinations	Nombre de places minimum requises
<i>Logement</i>	1 place par tranche entamée de 50 m ² de SDP
<i>Bureau</i>	1 place par tranche entamée de 60 m ² de SDP
<i>Autres destinations de constructions</i>	En considération de leur nature et de leur <i>destination</i> , il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE UR7

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* à usage d'entrepôt ;
- les exploitations agricoles et forestières, sans empêcher l'exploitation de surfaces de *bâtiments*, et de leurs abords, à des fins de production agricole, sous réserve d'être compatible avec les fonctions autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussement des sols autres que ceux nécessaires à l'aménagement de la zone, à la réalisation des ouvrages du pont Flaubert et aux *constructions* autorisées dans la zone ; les aires de stockage et les dépôts de matériaux autres que ceux liés à l'aménagement de la zone et à la réalisation des ouvrages du pont Flaubert.

Aucune *reconstruction* à l'identique n'est admise.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés les travaux sur les *constructions existantes* dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, ne sont admis que les adaptations, réfections, *extensions* et changements de *destination* :
 - o qui doivent rendre la *construction* existante plus conforme à ces dispositions,
 - o ou qui sont étrangers à ces dispositions.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Les dispositions de l'article 3.1 s'appliquent le long des *voies* publiques et *emprises publiques* existantes conservées et projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) Elles s'appliquent également au bord des *voies* privées ouvertes à la circulation publique.

Prescription de *retrait* des bâtiments

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, l'implantation d'un *bâtiment* peut être réalisée soit à l'*alignement*, soit avec un *retrait* au moins égal à 2 m par rapport à une *voie* publique ou à une *emprise publique* ou à une *voie* privée ouverte à la circulation publique.

Même en l'absence d'emplacement réservé ou de marge de recul, l'autorisation d'urbanisme peut prescrire le *retrait* des *bâtiments* :

- pour améliorer la visibilité à l'angle de deux *voies* publiques ;
- pour éviter que des arbres alignés, existant sur la *voie* publique à moins de 2 m de l'*alignement* actuel, ne portent gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* à réaliser.

Saillies sur le domaine public

Des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* peuvent comporter des saillies sur le domaine public, sous réserve de respecter les dispositions qui se cumulent suivantes :

- que la profondeur de la saillie soit au plus égale à 1,5 m, par rapport à l'*alignement* de la *voie* publique ou de l'*emprise publique* ou de la limite de la *voie* privée ouverte à la circulation publique, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé.
- que la saillie se situe à plus de 4,6 m de haut, calculé au niveau du sol définitif correspondant au trottoir surplombé à la limite de l'emprise.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des *bâtiments* peut être réalisée soit en *limite séparative*, soit en *retrait* de ces limites.

En cas d'implantation en *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à un tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m comptés à partir de la *limite séparative*. (distance $\geq 1/3$ hauteur et ≥ 5 m).

3.2. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics les uns par rapport aux autres n'est pas soumise aux dispositions ci-dessous.

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des baies principales, doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'une des *façades* à tout point de l'autre *façade* soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 m (distance $\geq 1/2$ hauteur et ≥ 6 m).

Toutefois, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si l'implantation de *bâtiments* en vis-à-vis sur un même *terrain*, quand bien même sont respectées les dispositions précédentes, nuit gravement à l'habitabilité ou à l'utilisation de ces *bâtiments*.

3.3. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.4. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur des *bâtiments* à l'égout de toiture ou à l'*acrotère* ne doit pas dépasser ni plus de 31 m, ni plus de R+8 étages. Les *hauteurs* sont mesurées à l'aplomb de la *construction* à partir du niveau des *voies* publiques ou *emprises publiques* existantes conservées ou projetées, jusqu'au *point le plus haut* du *bâtiment*, hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

Cependant, la hauteur des *bâtiments* utilisant un système constructif performant sur le plan énergétique ou environnementale (structure bois, ...) peut excéder la *hauteur maximale* exprimée ci-dessus en mètres sans toutefois excéder la hauteur exprimée en niveaux.

Peuvent également dépasser la *hauteur maximale* résultant des dispositions précédentes :

- des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...);
- des édicules en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du *bâtiment*, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de *surface de plancher* supplémentaire et que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article 4.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Nonobstant les dispositions du présent article, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales s'il apparaît que les *bâtiments*, par leur implantation, leur hauteur et le traitement de leurs *façades* et toitures, ne s'insèrent pas

harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses caractères dominants, ou portent atteinte à une perspective monumentale.

Cependant, cette recherche d'insertion harmonieuse au bâti environnant peut être accompagnée d'interprétations contemporaines. En outre, en ce qui concerne la hauteur et l'implantation, cette disposition n'est pas applicable lorsque les *bâtiments* respectent la *hauteur maximale* ou l'implantation obligatoire figurant au règlement graphique – Planche 2.

L'autorisation d'urbanisme peut aussi être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si :

- les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, n'assurent pas aux *bâtiments* un aspect soigné ou n'offrent pas de garanties de solidité et de bonne conservation ;
- l'action des eaux de pluie est de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;
- le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation (en particulier dans les rues commerçantes et dans les axes très fréquentés par les piétons).

Les *extensions* verticales ou horizontales des *bâtiments* existants et les locaux *annexes* doivent être conçus en harmonie avec ces *bâtiments* et avec le même soin.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainnes, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

Les *façades* doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Les antennes paraboliques sont prosrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel) de mauvaise qualité, ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collé) sont prosrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. En outre :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est prosrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est prosrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

La réalisation de *bâtiments* nouveaux à usage d'*habitation* ou de *bureaux* doit prévoir les dispositifs constructifs permettant de réaliser des économies d'énergie, soit par le choix de matériaux performants (de type « brique monomur », structure bois,...), soit par des procédés d'isolation par l'extérieur.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

4.1.4. Toitures

Lorsqu'elles présentent une surface totale de plus de 200 m², les toitures-terrasses non accessibles des *bâtiments* nouveaux doivent comporter un système de végétalisation permanente, sauf incompatibilité technique avec l'usage des *bâtiments*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

Les grands équipements ainsi que les *bâtiments* publics ne sont pas soumis à la référence aux caractères du bâti environnant ou à l'harmonie des carrefours.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des *voies*, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux

occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Sur les premiers 50 cm à compter du *terrain* naturel, les parties pleines des *clôtures* devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 3 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 2 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est imposé dans le cadre des procédés constructifs de recourir à une part identifiée de matériaux « biosourcés » (issus de la biomasse), donc renouvelables.

L'identification de la quantité de matériaux biosourcés par mètre carré de *surface de plancher* est obligatoire

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Nonobstant les dispositions du présent article, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

Le traitement environnemental et paysager doit être apprécié à l'échelle de la zone UR7 (espaces publics et parcelles privées) et non à l'échelle des parcelles, y compris les règles afférentes au secteur de biotope.

5.1. Traitement des espaces libres

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), les *espaces libres* non nécessaires à la circulation des piétons et des véhicules, au stationnement ou à la manutention, et non traités en espaces de jeux et de loisirs, doivent être traités en *espaces verts*. Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (*cf liste en annexe du règlement*).

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), il doit être planté un arbre tige ou de haute tige pour 200 m² d'*espaces libres*. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du *terrain*, il en résulterait une atteinte grave à l'éclaircissement des *bâtiments* à réaliser sur le *terrain* ou des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

L'obligation de plantation d'arbres n'est pas applicable au domaine public portuaire ou ferroviaire.

La coupe d'un *arbre de haute tige* n'est admise que :

- Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de travaux immobiliers ayant fait l'objet soit d'une autorisation d'urbanisme, soit d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet.
- Lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre arbre de haute.

Dans les secteurs de biotope, les *constructions* exonérées de la part d'*espace vert* n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Voir dispositions réglementaires des secteurs de biotope (Planche 1) : article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Lorsque l'opération est implantée sur un terrain inclus dans un ilot présentant une dimension inférieure à 40 m, la surface d'espaces végétalisés doit correspondre au minimum à 10% de la surface du terrain. Elle devra être réalisée :

- soit par des *espaces verts* en pleine terre,
- soit par des *espaces verts* sur les dalles de couverture des toitures-terrasses de locaux situés en étage, comportant une hauteur minimale de terre de 30 cm.

6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

Ces règles s'appliquent aux *constructions* nouvelles, *reconstruction* (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), *extensions*, transformations de surfaces taxables en *surfaces de plancher*, changements de *destination et sous-destination*, modification du nombre de *logements* dans un *bâtiment* affecté au *logement*.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs *destinations*, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune des destinations et appliqué à leur *surface de plancher* (SDP) respective.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

<i>Destinations</i>	Nombre de places requises
<i>Logement</i>	0,5 place minimum / logement
<i>Bureau</i>	1 place maximum pour 85 m ² de SDP du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 85 m ² de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre.
<i>Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place maximum pour 40 m ² de SDP du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 m ² de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre.

Pour toutes les destinations des constructions non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités *industrielles et artisanales*, les *établissements hôteliers*, les *services publics ou d'intérêt collectif*, l'*hébergement* : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Mutualisation du stationnement : les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-dessus.

La taille des places devra respecter les normes en vigueur (AFNOR).

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

6.2. Stationnement des vélos

Les *logements*, les *bureaux* et les *constructions* et les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* doivent disposer de places de stationnement pour vélos.

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être :

- un espace réservé et sécurisé,
- situé de préférence au rez-de-chaussée,
- aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment,
- clos, couvert, disposant d'un éclairage suffisant,
- équipé d'un système d'attache,
- d'une surface minimum de 1,5 m² par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m².

10% de la surface du local devra rester libre de tout équipement fixe pour permettre le stationnement des vélos grand format (vélos cargos...) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

Destinations	Nombre de places minimum requises
Logement	1 place par tranche entamée de 50 m ² de SDP
Bureau	1 place par tranche entamée de 60 m ² de SDP
Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes relatives au compostage des déchets fermentescibles :

- Pour les *logements* : obligation de réserver une emprise destinée au compostage des déchets fermentescibles pour une réutilisation sur site : valorisation en circuit fermé.
- Pour l'*artisanat et commerce de détail* obligation pour le constructeur de prévoir au sein des restaurants et commerces, une surface destinée au traitement des déchets fermentescibles : organisation interne, pour collecter les déchets dans des contenants adaptés.
- Pour les activités et les *bureaux* : obligation pour le constructeur de prévoir une surface SDP destinée au traitement des déchets fermentescibles et huiles usagées : organisation interne, pour collecter les déchets dans des contenants adaptés.

ZONE UR9

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées sauf celles visées à l'article 1.2.,
- Le *terrain* de camping et le stationnement des caravanes et similaires,
- Les divers modes d'utilisation du sol sauf :
 - o les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
 - o les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - o les exhaussements et affouillements de sol.
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les dépôts en tout genre (ferrailles etc. ...),
- Le comblement des mares.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions fixées à l'article 2.2 de la section 4 du Livre 1 du règlement écrit s'appliquent à l'échelle de l'*opération d'aménagement d'ensemble*.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, si la *construction* projetée est située dans une rue occupée par des *bâtiments* en ordre continu et constituant un *alignement*, celui-ci sera respecté sauf s'il existe un projet d'*alignement* en vue d'élargir l'emprise de la *voie*.

Ainsi les *constructions* principales peuvent être implantées :

- soit à l'*alignement* des *constructions*,
- soit avec un recul minimum de 3 m.

L'implantation en *retrait* de l'*alignement* des *constructions* sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :

- Une continuité visuelle reliant les limites latérales du *terrain* doit être maintenue à l'*alignement* de la *voie*.
- Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : *bâtiment annexe*, portail, mur de *clôture*, haie.

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

Dans le secteur UR9-1

La *façade* des *constructions* seront implantées en *retrait* minimal de 3 m. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les *constructions* seront à l'*alignement* ou en *retrait* minimal d'1 m de l'*alignement*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* pourront être implantées s :

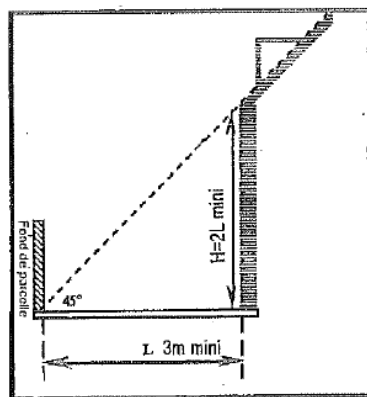
- soit en *limite séparative*,
- soit en observant un *retrait* minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la *construction* et égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, sans être inférieur à 3 m.

La distance à respecter avec tout point de la zone UP doit être de 5 m minimum, sauf pour les *bâtiments annexes* inférieurs à 15 m².

Dans le secteur UR9-1

Les parties de la *construction*, aile, *extension* ou *annexe*, seront implantées en *retrait* par rapport à la *limite séparative* à une distance au minimum de 1,9 m.

En limite de fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du *bâtiment* avec un minimum de 3 m.



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Schéma à valeur illustrative

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 14 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+2+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Toute division de parcelle ne devra pas remettre en cause les plantations existantes classées ou non.

Les *constructions* de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les *bâtiments* existants et par le site.

Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la *construction*. Cette règle est également valable pour les vérandas.

4.1.2. Éléments techniques

Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la *construction*.

Les *constructions* devront intégrer des locaux adaptés au stockage des bacs destinés à la collecte des déchets. La sortie des bacs est à la charge des usagers, la collecte se faisant à partir des *voies* publiques.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les *façades* auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en *limites séparatives* de propriété.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- Les plaques ondulées et nervurées sont interdites sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* devront respecter l'harmonie du paysage.

Les *clôtures* en plaque de béton sont interdites.

Le maintien, en tout ou partie, des murs de *clôture* anciens peut être imposé, avec *restauration* éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Le respect des plantations existantes et la préservation d'un paysage de qualité devront être un des principaux soucis des constructeurs.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20% de la surface de *terrain* doit être traité en *espace verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Pour les *constructions* à usage d'*habitation* : 2 places par *logements*, dont une devra être incorporée dans la *construction*.

Pour les *constructions* à usage de *bureaux* : 1 place pour 25 m² de *surface de plancher*

Pour les autres *constructions* : le nombre de place devra correspondre aux besoins réels.

Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le *terrain* de la propriété où est édifiée la *construction*, le constructeur peut :

- Réaliser ou faire réaliser les places sur un autre *terrain* à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la *construction* principale,
- Participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura décidé, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation, conformément au Code de l'Urbanisme.

La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales conforme aux prescriptions de l'article 4.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions*, installations et aménagements doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Tout *terrain* non desservi directement par une *voie* publique ou privée est inconstructible

Les dessertes créées à partir de servitudes sont autorisées.

Les *constructions* ou installations doivent donner sur des *voies* permettant l'*accès* au matériel de lutte contre l'incendie.

Les *voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les créations de voirie *en impasse* ne devront pas desservir plus de 5 *logements*.

Toutes dispositions devront être prises pour assurer la lisibilité des véhicules sortant des propriétés

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 issues des voiries ne les inondent.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

4.1.1 REGLEMENT ECRIT



APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 31 mars 2025

LIVRE 1

DISPOSITIONS COMMUNES
APPLICABLES A TOUTES LES ZONES



Sommaire

PREAMBULE.....	4
SECTION 1. CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME	10
SECTION 2. LES DIFFERENTES ZONES DU PLU.....	12
SECTION 3. LEXIQUE	14
SECTION 4. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET LES REGLES ASSOCIEES	26
CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	26
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	29
SECTION 5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT	37
CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	37
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	37
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	47
SECTION 6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES NATURELS (PLANCHE 3).....	52
6.A SECTEURS COUVERTS PAR UNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)	52
6.B RISQUE RUISSELLEMENT (HORS PPRI).....	52
6.C RISQUE DE DEBORDEMENT DES COURS D'EAU (HORS PPRI)	56
6.D ZONE DE VIGILANCE (HORS PPRI)	63
6.E REMONTEE DE SEINE.....	63

6.F RISQUE FALAISE.....	63
6.G RISQUE CAVITE	65

SECTION 7. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES TECHNOLOGIQUES (PLANCHE 3).....	67
7.A SECTEURS COUVERTS PAR UNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE.....	67
7.B INSTALLATION CLASSEE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) AYANT DES ZONES D'EFFET HORS DE LEUR LIMITE DE PROPRIETE.....	67

PREAMBULE

1. Champ d'application du règlement du PLU

Le présent règlement écrit et ses annexes (pièce n°4-1-2) s'appliquent sur la totalité du territoire des 71 communes de la Métropole Rouen Normandie (MRN) à l'exclusion du périmètre du secteur sauvegardé du centre ancien de Rouen pour lequel les règles d'urbanisme sont définies par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par décret le 19 novembre 1986.

2. Liens du règlement avec les autres documents composant le PLU

Le règlement est l'une des cinq pièces obligatoires du PLU. Il est composé d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce 4.1) et d'une partie graphique (le règlement graphique : pièce 4.2)

Les autres documents obligatoires du PLU sont :

- **Le rapport de présentation** (pièces 1). Le rapport de présentation explique les choix effectués pour établir le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement du PLU. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il évalue les incidences du PLU sur l'environnement.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables** - PADD (pièce 2). Le PADD définit les orientations générales et d'urbanisme sur l'ensemble du territoire ; il porte le projet métropolitain.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** - OAP (pièces 3). Les OAP définissent des orientations d'aménagement applicables sur certains secteurs particuliers.
- **Les annexes du PLU** (pièces 5). Les annexes du PLU contiennent des documents d'information à destination des utilisateurs du PLU et notamment la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que des textes et plans issus de

législations spécifiques indépendamment des dispositions du PLU affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le règlement sont la traduction des orientations générales et objectifs énoncés par le PADD. Elles sont définies en cohérence avec le contenu des OAP et justifiées, dans leur contenu et leurs effets attendus par le Rapport de Présentation du PLU. Elles sont soumises, dans leur application, au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire métropolitain et figurant dans les annexes du PLU.

3. Articulation des règles du PLU avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) doivent respecter les dispositions du PLU ainsi que les réglementations distinctes du PLU portant effet en matière d'urbanisme quelles qu'elles soient (Code de l'environnement, Code de la construction et de l'habitation, Code de l'urbanisme...) :

Les dispositions impératives du règlement national d'urbanisme définies par le Code de l'urbanisme (R111-2, R111-4, R111-26, R111-27)

Les projets doivent notamment respecter les articles suivants, tels que rédigés à la date d'approbation du PLU :

- **L'article R.111-2** du code de l'urbanisme : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- **L'article R.111-4** du code de l'urbanisme : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- **L'article R.111-23** du code de l'urbanisme : précise les dispositifs, matériaux de *construction* répondant à des objectifs de performances environnementales et énergétiques et qui permettent de réaliser des *constructions* dérogeant aux règles relatives à l'aspect extérieur des *constructions* prévues à l'article L.111-16 du même code. Des prescriptions

destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant pourront être données.

- **L'article R.111-25** du code de l'urbanisme : selon lequel la réalisation d'aires de stationnement peut faire l'objet de règles spécifiques en fonction de la nature du projet, nonobstant les règles du plan local d'urbanisme.
- **L'article R.111-26** du code de l'urbanisme : selon lequel le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa *destination*, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- **L'article R.111-27** du code de l'urbanisme : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les adaptations mineures encadrées par le code de l'urbanisme (L152-3)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des *constructions* avoisinantes ;

Les servitudes d'urbanisme

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant de législations spécifiques concernant les servitudes d'urbanisme affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont en annexe au PLU (pièce 5). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire de la Métropole Rouen Normandie est notamment concerné par les servitudes suivantes :

- **Les périmètres de protection des captages** : est un dispositif rendu obligatoire par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article L-1321-2 du code de la santé public). Il constitue la limite de l'espace réservé réglementairement autour d'un captage utilisé pour l'alimentation en eau potable. Ce périmètre vise à prévenir les risques de pollutions ponctuelles ou diffuses sur un point de prélèvement d'eau pour la consommation humaine. Ces périmètres encadrent précisément les occupations et autorisations du sol interdites et soumises à condition en complément du règlement du PLU, et s'y substituent le cas échéant, la règle la plus contraignante s'imposant.

- **Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)** : la commune de Freneuse est couverte par un SPR issu de la transformation automatique, sans procédure spécifique, de l'ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) suite à la publication de la Loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016. Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est en cours d'élaboration sur la commune de Malaunay et dès son approbation cette dernière sera automatiquement transformée en SPR, conformément à la loi précédemment citée. Le SPR de Freneuse comprend des dispositions réglementaires et un plan graphique qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme.
- **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire et les sites naturels inscrits et classés** : dans les parties du territoire métropolitain concernées, les projets de *construction* et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France ;
- **Les risques naturels et technologiques** : Les PPRI et PPRT approuvés constituent à la fois un document d'urbanisme et une servitude d'utilité publique. Les règlements de ces documents comprennent des prescriptions pouvant notamment fonder l'octroi ou le refus d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol. En cas de divergence entre le PPRT ou le PPRI et le PLU, la règle la plus contraignante s'impose.

Les servitudes de vue

Elles sont définies au sein du Code Civil articles 675 à 680bis et s'imposent au projet nonobstant les règles du PLU. Pour préserver l'intimité de chacun, le Code Civil impose des règles de distances minimales pour créer des ouvertures. On ne doit pas pouvoir voir chez le voisin.

Ces règles ne s'appliquent pas si l'ouverture donne sur la *voie* publique.

Il est interdit de créer une ouverture occasionnant une vue (quelle qu'elle soit) sans respecter la distance légale. Cependant, il est possible de créer un jour pour laisser passer la lumière en respectant certaines conditions. La vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur et qui laisse passer la lumière et l'air ; ainsi sont considérées comme des vues : les fenêtres, les portes fenêtres, les baies vitrées, les velux (permettant une vue sur le *terrain* voisin), un balcon, une terrasse. Le jour est une ouverture qui ne laisse passer que la lumière mais pas l'air, elle ne s'ouvre pas et ne permet pas de voir ; elle doit donc être à verre dormant et opaque. La vue droite permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête et la vue oblique nécessite de tourner la tête pour voir chez le voisin.

Ainsi, le Code Civil précise qu'il est interdit de pratiquer des ouvertures même à verre dormant dans le mur mitoyen. Aucune vue ne peut être créée sans respecter ces distances :

- Il est autorisé de créer une ouverture avec une vue droite à 1,90 m minimum de la limite de propriété.
- La création d'une vue oblique requiert un minimum de 0,60 mètre de distance de la parcelle voisine pour être réalisable.

Si ces distances ne sont pas respectées, seuls des Jours pourront alors être aménagés à une *hauteur* minimale de 2,60 m en rez-de-chaussée et de 1,90 m à l'étage.

Le Code Civil précise qu'il n'est pas obligatoire de respecter ces distances quand, soit :

- l'ouverture donnera sur la *voie* publique,
- la partie du *terrain* sur lequel s'exercera la vue est grevée d'une servitude de passage,
- l'ouverture donnera sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- l'ouverture donnera sur une parcelle de *terrain* en indivision,
- l'ouverture pratiquée sur le toit ne permettra de voir que le ciel,

Archéologie

En application des articles L.531-14 du code du patrimoine, « lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'*habitation* ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de *construction* d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. » Conformément à l'article R.523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

4. Composition du règlement écrit et graphique

Le PLU est constitué d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique**.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Le règlement écrit du PLU comprend :

- **Les dispositions communes** applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLU.

C'est l'objet du **LIVRE 1 du règlement**.

Ce livre comprend :

- Le champ d'application de la règle d'urbanisme ;
- La définition des différentes zones (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières) ;
- Le lexique des termes utilisés dans le règlement du PLU ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones, comprenant des règles des outils graphiques d'une part et des règles écrites d'autre part ;
- Les règles applicables aux zones soumises à des risques naturels et technologiques.

- **Le règlement des zones** comprenant les règles spécifiques applicables dans chacune des zones du PLU de la Métropole Rouen Normandie.

C'est l'objet du **LIVRE 2 du règlement**.

Ces règles spécifiques complètent les règles communes définies dans le LIVRE 1 du règlement.

Ce livre comprend :

- Le **Titre 1** composé des zones suivantes :
 - Zones urbaines mixtes à dominante habitat ;
 - Zones urbaines d'équipements, paysagères et ferroviaires ;
 - Zones urbaines d'activités économiques ;
 - Zones à urbaniser ;
 - Zones agricoles, naturelles ou forestières.
- Le **Titre 2** composé des zones urbaines de renouvellement urbain et de projet.

- **Les annexes du règlement écrit** du PLU dont la liste figure ci-dessous :
 - Les fiches de chaque élément bâti identifié en tant que « petit » patrimoine bâti à protéger au sein du PLU ;
 - La liste des espèces végétales ;
 - Les fiches des établissements classés « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » (ICPE) Seveso seuil bas identifient les différentes zones de danger et les dispositions réglementaires à respecter ;
 - La fiche technique du Ministère du *Logement* et de l'Habitat Durable de février 2017 sur la réforme des *destinations* des *constructions* au sein du code de l'urbanisme.

Le règlement graphique du PLU comprend :

➤ **LA PLANCHE 1 : PLAN DE ZONAGE (1/5000)**

Cette planche présente :

- Les limites des zones et des secteurs ;
- Les périmètres et références des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les emplacements réservés ;
- Les secteurs en attente d'un projet global/périmètre de « gel » ;
- Les linéaires commerciaux ;
- les *bâtiments* pouvant faire l'objet d'un changement de *destination* en zone A ou N ;
- Les composantes de la trame verte et bleue à protéger ;
- Les éléments du patrimoine bâti à protéger.

➤ **LA PLANCHE 2 : PLAN DE LA MORPHOLOGIE URBAINE (1/5000)**

Cette planche présente :

- Le périmètre de 500 m autour des transports en commun urbains structurants au sein duquel une majoration du volume constructible est autorisée ;
- Les *hauteurs* des secteurs dérogatoires aux *hauteurs* définies dans le règlement écrit ;
- Les règles d'implantation particulières.

➤ **LA PLANCHE 3 : PLAN DES RISQUES (1/5000)**

Cette planche présente les périmètres liés aux :

- Plan d'exposition aux risques (PER) ;

- Plans de prévention des risques inondation (PPRI) ;
- Risque ruissellement ;
- Risque débordement de cours d'eau ;
- Zones de vigilance ;
- Remontées de Seine ;
- Risque falaise ;
- Risque cavité ;
- Plans de prévention des risques technologiques (PPRT) ;
- Installations Classées protection de l'environnement (ICPE).

➤ **LES ANNEXES DU REGLEMENT GRAPHIQUE**

- La liste des emplacements réservés ;
- Les secteurs de mixité sociale ;
- Les zooms Planche 2 d'implantation des constructions (précisions des dispositions à l'échelle graphique 1/500)
- Le plan du patrimoine bâti (avec les identifiants permettant de se reporter aux fiches annexées au règlement écrit) ;
- Les canalisations sensibles ;
- Les plans des études spécifiques sur les risques :
 - Falaise,
 - Débordements des cours d'eau,
 - Cavités.

5. Articulation des dispositions communes (Livre 1) et les dispositions réglementaires de chaque zone (Livre 2)

Les sections 1 à 3 du Livre 1 s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU et viennent préciser l'application des règles figurant au sein du Livre 2.

La section 4 du Livre 1 fixe les règles associées aux outils utilisés dans le règlement graphique et ces règles s'appliquent indépendamment du règlement de zone figurant au sein du Livre 2.

Les prescriptions graphiques du règlement figurant au sein du Livre 1 viennent :

- Soit préciser comment s'applique la règle graphique notamment pour toutes les règles relevant de la forme urbaine (Planche 2 du règlement graphique)
- Soit donner les règles relatives à des outils graphiques, comme la protection de la Trame verte et Bleue, du patrimoine bâti, etc.
- Soit se substituer au règlement écrit de la zone (Livre 2) : la règle est alors formulée exclusivement de manière graphique. Lorsque la règle est uniquement graphique, le règlement écrit l'indique au sein du règlement de zone (Livre 2) où il est bien précisé que dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2 - les *constructions* doivent s'y conformer

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet la formulation de règles relatives :

- Aux *destinations* et aux *sous-destinations* des *constructions* ;
- Aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;
- Au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des *constructions*.

La section 5 du Livre 1 porte sur plusieurs articles du règlement et s'articule de manière différente en fonction des articles :

- L'article 3 relatif aux implantations et à la volumétrie des *constructions*, le Livre 1 précise l'application des règles inscrites au sein de chaque règlement de zone (Livre 2). Concernant les règles relatives aux *saillies* et autres débords sur le domaine public, le Livre 1 fixe les règles qui s'appliquent alors à l'ensemble des règlements de zone (Livre 2).
- L'article 5 fixe les règles applicables à l'ensemble des zones afin d'assurer la protection des *lisières forestières* et les *franges urbaines*.
- L'article 6 fixe les règles en matière de stationnement applicables à toutes les zones hors les zones UR, URX, 1AUR et 1AURX qui ont conservées les règles

préalablement définies au sein des documents d'urbanisme préalablement en vigueur et qui avaient été fixées au regard du projet d'aménagement du secteur afin de ne pas obérer la réalisation de ces projets, les règles ont donc été conservées.

- Les articles 7 et 8 fixent pour toutes les zones les règles en matière de voirie, d'accès et de desserte par les réseaux. Les dispositions du Livre 1 peuvent être complétées par certains règlements de zone (Livre 2) afin de préciser leur application et l'adapter en fonction des enjeux urbains et paysagers des secteurs concernés.

En cas de contradiction apparente entre les dispositions communes du Livre 1 et les dispositions réglementaires de chaque zone, ce sont les dispositions du Livre 1 qui l'emportent sur les dispositions du Livre 2.

6. Modalités de consultation du PLU dans le cadre d'un projet

Dans un premier temps, il convient de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU de la Métropole Rouen Normandie.

Dans un second temps, les *constructions*, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce 3 du PLU, lorsque le secteur du projet est concerné par une OAP (périmètres des OAP délimités sur la planche 1 du règlement graphique).

Dans un troisième temps, il convient de consulter les annexes du PLU qui contiennent d'autres règles qui ont une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- Des servitudes d'utilité publique (plan de prévention des risques inondation, plan de prévention des risques technologiques, périmètres de protection autour des monuments historiques, sites classés, canalisations, etc.) ;
- Des annexes sanitaires (zonage des eaux pluviales, zonage d'assainissement des eaux usées, traitement des déchets, etc.) ;
- Des périmètres divers (plans d'exposition au bruit, classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les périmètres de ZAC, DPU, TA...) ;
- Des règlements locaux de publicité
- Des annexes informatives qui peuvent apporter des compléments d'information, des recommandations voire des prescriptions spécifiques sur les thèmes suivants : risque de cavités souterraines, défense extérieure contre

l'incendie, patrimoine archéologique, lutte contre les termites, périmètres de réciprocité autour des corps de ferme, etc.

Enfin, si nécessaire pour mieux comprendre une disposition, une explication est disponible dans le rapport de présentation (pièce 1), dans le Tome 4 Justification des choix.

Le mode d'emploi du PLU explique également de manière détaillée comment utiliser le règlement.

SIGLES UTILISES

- A : attique
- C : comble

Table des schémas

- Schéma n°1 : accès – p.14
- Schéma n°2 : acrotère – p.14
- Schéma n°3 : alignement – p.14
- Schéma n°4 : attique – p.15
- Schéma n°5 : claire-voie – p.15
- Schéma n°6 : le comble – P.16
- Schéma n°7 : dératellement – p.18
- Schéma n°8 : division en drapeau – p.19
- Schéma n°9 : entrée charretière – p.19
- Schéma n°10 : emprise au sol – p.19
- Schéma n°11 : faîtage – p.20
- Schéma n°12 : hauteur – p.21
- Schéma n°13 : houpier – p.21
- Schéma n°14 : limite séparative – p.22
- Schéma n°15 : place commandée – p. 23
- Schéma n°16 : rez-de-chaussée – p.24
- Schéma n°17 : ligne d'implantation obligatoire – p.29
- Schéma n°18 : ligne de recul minimal d'implantation – P.29
- Schéma n°19 : gabarit au-dessus de l'égout ou de l'acrotère – p.30
- Schéma n°20 : coefficient de biotope –p.35
- Schéma n°21 : alignement de fait – p.37
- Schéma n°22 : implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie – p.37
- Schémas n°23 et n°24 : Distance minimale et maximale par rapport à la l'alignement – p.37 et p.38
- Schéma n°25 : bande de constructibilité renforcée – p.39
- Schémas n°26 et n°27 : hauteur sur les limites séparatives – p.39
- Schéma n°25 : hauteur dans le cadre d'un terrain en pente – p.39

SECTION 1. CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, *constructions*, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU.

TRAVAUX D'EDIFICATION DE CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à DÉCLARATION PRÉALABLE pour l'ensemble du territoire de la Métropole Rouen Normandie, conformément à la délibération du Conseil Métropolitain en date du 13 février 2020.

TRAVAUX DE RAVALEMENT

En application de l'article R.421-17-1 les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une *construction existante* située :

- Dans le périmètre d'un SPR ;
- Dans les abords des monuments historiques ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;
- Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;
- Dans la commune ou sur une partie de la commune où le conseil municipal a délibéré afin de soumettre les ravalements à déclaration préalable.

TRAVAUX AYANT POUR EFFET DE MODIFIER L'ASPECT EXTERIEUR D'UN BATIMENT

En application de l'article R421-17 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un *bâtiment* existant (modification du revêtement extérieur, des couleurs de la *façade*, etc.).

TRAVAUX DE DEMOLITION

En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une *construction* située :

- Dans le périmètre d'un SPR ;
- Dans les abords des monuments historiques ;
- Dans le périmètre d'une opération de *restauration* immobilière ;
- Dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité au PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23,
- Dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir

TRAVAUX DE RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Sauf si mention express au sein d'un règlement de zone spécifique, la *reconstruction à l'identique* d'un *bâtiment* détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée s'il s'agit d'en réduire la vulnérabilité et dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la *reconstruction* est réalisée sur le même *terrain*.

Les *constructions* détruites après abandon du bien ne peuvent bénéficier de cette autorisation au titre de la *reconstruction* après sinistre.

DISPOSITIONS RELATIVES A UN PROJET SITUE SUR UN TERRAIN A CHEVAL SUR PLUSIEURS ZONES OU SECTEURS EN DEHORS DES ZONES A ET N :

Lorsqu'un *terrain* est à cheval sur plusieurs zones ou secteurs, en dehors des zones A et N, figurant sur la Planche 1 du règlement graphique, l'ensemble de la *construction*, de l'installation ou de l'aménagement est soumis aux règles de la zone ou du secteur où la plus grande partie de la *construction* est implantée.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à des OAP sectorielles ou grands projets. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement dans ces cas précis.

Au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare », seules les orientations définies dans l'OAP encadrent les occupations et utilisations du sol.

Concernant les OAP sectorielles ou grands projets, le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant l'OAP secteur d'aménagement, le contrôle de la compatibilité des demandes d'autorisation d'urbanisme avec l'OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

SECTION 2. LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Le territoire est couvert par quatre types de zones :

➤ Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés ainsi qu'à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les *constructions* à implanter.

Différentes zones urbaines sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou souhaitée :

- **Les zones urbaines mixtes à dominante habitat :**
 - o Les zones de centralité : UAA, UAB, UAC
 - o Les zones d'habitat individuel : UBA1, UBA2, UBB1, UBB2, UBH, UCO
 - o Les zones d'habitat collectif : UD
- **Les zones urbaines d'équipements, paysagères et ferroviaires :** UE, UP, UZ
- **Les zones urbaines d'activités économiques :**
 - o Les zones d'activités économiques mixtes : UXM
 - o Les zones d'activités artisanales (et petites *industries*) : UXA
 - o Les zones d'activités *industrielles* (grandes *industries*) : UXI
 - o Les grandes zones commerciales : UXC
 - o Les zones d'activités tertiaires : UXT
- **Les zones urbaines de renouvellement urbain et de projets**
 - o Les zones mixtes à dominante habitat : UR (n°) et URP (n°)
 - o Les zones d'activités économiques : URX (n°)

➤ Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Elles correspondent aux secteurs destinés à être urbanisés ou ouverts à l'urbanisation. Lorsque les *voies* ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les *constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, et les *constructions* autorisées, la zone est alors classée « 1AU ».

Dans le cas contraire, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. La zone est alors classée « 2AU ».

Différentes zones à urbaniser « 1AU » sont créées sur le territoire de la Métropole, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine souhaitée :

- **Les zones 1AU mixtes à dominante habitat :**
 - o Les zones de centralité : 1AUA
 - o Les zones d'habitat individuel : 1AUB1, 1AUB2
 - o Les zones d'habitat en secteur de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) existante à la date d'approbation du PLU : 1AUR (n°)
- **Les zones 1AU d'activités économiques :**
 - o Les activités économiques mixtes : 1AUXM
 - o Les activités *industrielles* : 1AUXI
 - o Les zones d'activités économiques en secteur de ZAC existante à la date d'approbation du PLU : 1AUXR (n°)
- **Les zones 1AU de loisirs :** 1AUL

Différentes zones à urbaniser « 2AU » sont créées sur le territoire de la Métropole, délimitées en fonction de leur vocation principale :

- **Les zones 2AU mixtes à dominante habitat : 2AU**
- **Les zones 2AU à vocation d'activités économiques : 2AUX**

Les zones U et 1AU mixtes à dominante habitat et les zones UR(n°), URX(n°) et URP(n°) ont une vocation générale, sauf exception : tous les travaux de *constructions* ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément « interdits » ou « autorisés sous conditions » par le règlement y sont autorisés.

Les autres zones U et 1AU à dominante économique, d'équipements, paysagère et ferroviaire ont une vocation spécialisée où tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement y est de fait interdit. L'objectif est d'affirmer la vocation spécifique de la zone.

Les zones 2AU sont réglementées de la même manière car il s'agit de zone d'urbanisation future à long terme, leur vocation et donc la mixité fonctionnelle souhaitée, pourront être précisées lors d'une future évolution du PLU.

➤ Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent aux secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Deux grandes zones agricoles sont créées sur le territoire de la Métropole :

- La zone **A** correspond aux espaces au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, *logement* des exploitants).
- La zone Agricole d'exploitation des carrières : zone **AC**

Ces zones limitent strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage.

➤ Les zones naturelles ou forestières dites « zones N »

Elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une *exploitation forestière*, soit de leur caractère naturel.

Différentes zones naturelles sont créées sur le territoire de la Métropole, délimitées en fonction de leur vocation principale :

- La zone Naturelle Aquatique et milieux humides : NA
- La zone Naturelle des milieux Ouverts (type prairie) : NO
- La zone Naturelle Boisée : NB
- La zone Naturelle de Loisirs : NL
- La zone Naturelle d'exploitation des Carrières : NC
- La zone Naturelle de *Restauration* des ressources naturelles : NR

Les zones A et N ont une vocation spécifique et restreinte : tous les travaux de *constructions* ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément autorisés par le règlement, le cas échéant sous conditions, y sont interdits.

Ces zones peuvent comporter **des secteurs indicés**, qui sont délimités au sein de la PLANCHE 1 et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit.

Il s'agit des secteurs suivants :

- « **a** » : autorise les caravanes et résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sein de *terrains* aménagés (aire d'accueil Gens du Voyage)
- « **b** » : autorise le commerce et les services en zone UE
- « **c** » : autorise les commerces et activités de service dans la limite d'une *surface de plancher* maximale de 1500 m² en zone UXM
- « **ca** » : spécifique aux milieux calcicoles situés en zone NO

- « **d** » : autorise le comblement des plans d'eau des anciennes carrières en zone NA.
- « **e** » : autorise les *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- « **esr** » : autorise les *constructions*, installations et aménagement liés à la fonction d'enseignement supérieur et de recherche.
- « **i** » : interdit le comblement des plans d'eau des carrières en cours d'exploitation en NC
- « **ci** » : interdit la construction de commerces et activités de services
- « **ip** » : autorise les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Sein
- « **ir** » : autorise la création d'infrastructure routière (contournement Est/Liaison A28-A13)
- « **f** » : interdit les constructions d'artisanat et de commerces de détails, le *commerce de gros*, les *cinémas*
- Les Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A et N :
 - « **sth** » : à vocation d'habitat
 - « **stl** » : à vocation de loisirs
 - « **stx** » : à vocation économique
 - « **stp** » : à vocation portuaire

SECTION 3. LEXIQUE

Accès

L'*accès* correspond au débouché ou à l'ouverture du *terrain* d'assiette de la construction sur la *voie* publique ou privée. Dans le cas d'une servitude de passage, l'*accès* est constitué par le débouché de la servitude sur la *voie*. Un *accès* desservant plus de deux *terrains* (bande de *terrain* ou servitude de passage) est assimilé à une *voie* et doit à ce titre en comporter les mêmes caractéristiques.

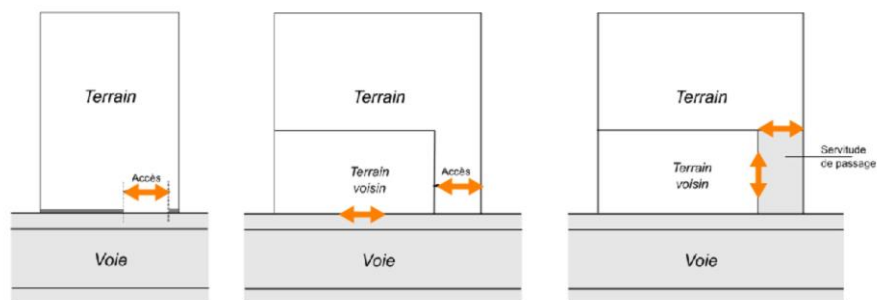


Schéma illustratif n°1

Acrotère

L'*acrotère* est le prolongement vertical de la *façade* au niveau d'une toiture-terrasse. L'*acrotère* est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses ou des toits à faible pente pour permettre le relevé d'étanchéité et se situe le plus souvent au dernier niveau de la *construction*.

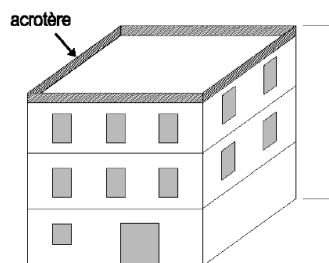


Schéma illustratif n°2

Alignement

L'*alignement* correspond à la limite commune d'une parcelle privée et du domaine public ou d'une parcelle privée et d'une *voie* privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la *voie*, il s'agit de l'*alignement* actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la *voie*, il s'agit de l'*alignement* futur. Dans ce cas, l'élargissement est représenté sur le règlement graphique – planche 2.

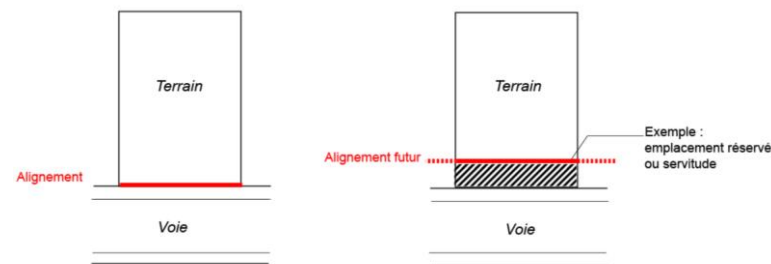


Schéma opposable n°3

Alignement de fait

Voir définition à l'article 3.1 de la section 5 « Les autres dispositions du règlement écrit ».

Agriculture urbaine

L'*agriculture urbaine* est vécue et pratiquée sur le territoire par des exploitants et des habitants dans leur vie quotidienne. Il s'agit d'une agriculture :

- Professionnelle ou non, à dimension économique, sociale, culturelle, de loisirs ;
- Qui peut être orientée, sous conditions, vers les circuits courts ou l'autoconsommation comme vers les circuits longs.

Annexe

Une *annexe* est une *construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la *construction* principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la *construction* principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux *constructions* afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la *construction* principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'*accès* direct depuis la *construction* principale (Exemples : réserves, celliers, abris vélo, abris de jardin, ateliers non professionnels, garage, piscine, local technique...).

Arbre

Arbre tige : espèce d'arbre dont la *hauteur* atteint entre 5 et 10 mètres à l'âge adulte comme les houx, mûriers, magnolias, saules marsault et tortueux, pommiers.

Arbre de haute tige : espèce d'arbre dont la *hauteur* atteint entre 10 et plus de 20 mètres à l'âge adulte comme les érables champêtres, bouleaux, merisiers, poiriers communs, saules pleureurs, tilleuls, ifs, érable, sycomore, marronnier, hêtre, chêne, peuplier, frêne, platane, cèdre, sapin, etc.

Les arbustes ne sont pas considérés comme des arbres.

Attique

L'*attique* correspond à l'étage supérieur d'un *bâtiment*, réalisé au-dessus de l'*acrotère*, et dont les murs extérieurs sont en retrait d'un mètre minimum par rapport aux murs extérieurs des niveaux inférieurs.

Le recul cumulé des façades opposées doit être de 4 mètres minimum sauf mention spécifique dans le cas d'une hauteur graphique définie à la section 4 – Article 3.5 du Livre 1.

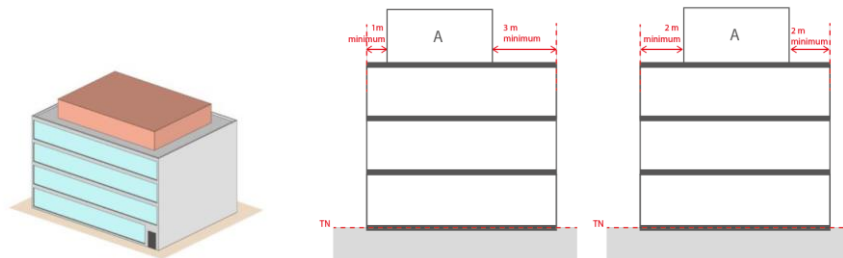


Schéma illustratif n°4

Bande de constructibilité renforcée

La *bande de constructibilité renforcée* est une bande d'une largeur définie dans le règlement, en bordure des *voies* publiques et des *voies* privées ouvertes à la circulation publique.

La réalisation de *bâtiments* au-delà de la *bande de constructibilité renforcée* n'est pas exclue mais est limitée en encadrant fortement la *hauteur* maximale autorisée sur les *limites séparatives*.

La largeur de la *bande de constructibilité renforcée* est comptée à partir de l'*alignement* de la *voie* publique ou de la limite de la *voie* privée ouverte à la circulation publique,

ou, le cas échéant, à compter de l'emplacement réservé pour élargissement de *voie* ou de la ligne de recul minimal d'implantation ou de la ligne d'implantation obligatoire.

Bâtiment

Un *bâtiment* est une *construction* couverte et close.

Un *bâtiment* constitue un sous-ensemble de la notion de *construction*. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du *bâtiment* les *constructions* qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de *façades* closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Un *bâtiment* « *en bon état* » est un *bâtiment* dont la démolition paraît évitable en raison de sa vétusté et de l'impossibilité technique ou économique de sa réfection. Pour l'application de l'article 3.3 (implantation des *bâtiments* les uns par rapport aux autres sur un même *terrain*), sont assimilés à des « *bâtiments* » les corps d'un même *bâtiment* se faisant face (par exemple les ailes d'un *bâtiment* en U).

Bail réel solidaire (BRS)

Il s'agit d'un contrat par lequel un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) consent à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des *constructions* existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des *logements*, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

Ces *logements* sont destinés, pendant toute la durée du contrat (comprise entre 18 et 99 ans), à être occupés à titre de résidence principale.

Le BRS permet à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le *logement* qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis. Ce dispositif est principalement encadré par les dispositions des articles L. 255-1 à L. 255-19 et R. 255-1 à R. 255-9 du code de la construction et de l'habitation.

Claire-voie

La notion de *clôture* à *claire-voie* implique une proportion de vide et de plein, la *clôture* devra présenter au maximum 75% de plein (soit un minimum de 25% de vide). Cette composition entre le plein et le vide est répartie de façon souple sur l'ensemble de la *clôture*. Le *claire-voie* peut ainsi être réalisé à l'horizontal, à la verticale, par endroit, sur tout le linéaire...

Exemple de proportion : des lames d'une largeur maximum de 15 cm devront être espacées de 5 cm minimum.

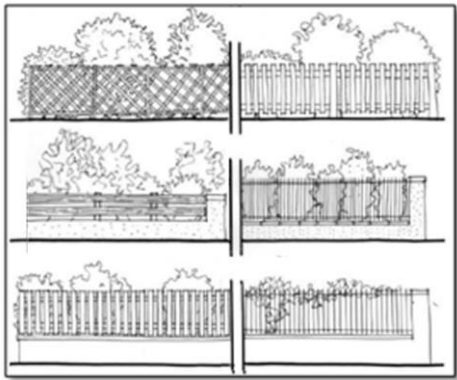


Schéma illustratif n°5

Clôture

Une *clôture* est un ouvrage (haies végétales, murs, murets, portails, portillons, grillages, palissades...) visant à clore un *terrain* soit :

- Sur les limites donnant sur les *voies* publiques ou privées, ou en recul de celles-ci ;
- Sur les limites donnant sur les *emprises publiques* ;
- Sur les *limites séparatives*.

Un mur de soutènement ne peut être considéré comme une *clôture*.

Une *clôture* est dite « **pleine** » lorsqu'elle est opaque et qu'elle ne dispose pas de perméabilité, notamment pour laisser la libre circulation des eaux de pluie et de la faune.

Coefficient de biotope

Le *coefficient de biotope* établit un ratio entre la surface favorable à la biodiversité et la surface d'une parcelle construite ou devant l'être. Il vient en complémentarité des

espaces verts (de pleine terre), il permet la création d'**espaces végétalisés** dits « **complémentaires** ».

Ces espaces peuvent comprendre des espaces végétalisés de pleine terre, sur dalles, sur des toitures terrasses, à des niveaux intermédiaires ou au dernier étage d'une *construction* et également à des surfaces végétalisées verticale.

Le *coefficient de biotope* s'appuie sur un système de pondération des surfaces végétalisées, calculé en fonction de leurs intérêts écologiques et paysagers. Pour chaque type de surface végétalisée une pondération spécifique s'applique.

Voir l'article 5.1.2 de la section 4 : « Les dispositions du règlement graphique et des règles associées »

Comble

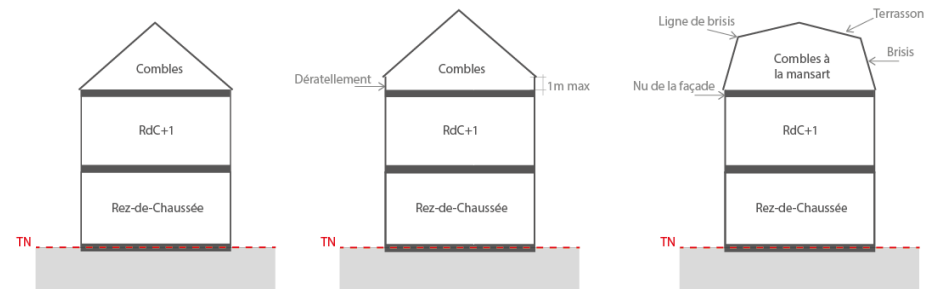
Le *comble* est le volume situé dans la charpente de la toiture du bâtiment entre l'égout et la toiture. La toiture du comble est le plan incliné par rapport à la façade du niveau inférieur et ne peut être en retrait de la façade.

Si le **mur de dératellement** est d'une hauteur supérieure à un mètre, alors il s'agit d'un étage et non d'un comble.

Le *comble* peut comporter des ouvertures à condition que la ou les ouvertures ne permettent pas d'émergence au-dessus du faîtage du *comble*.

Cas particulier d'un comble à la Mansart

Le comble à la Mansart est un comble dont chaque versant est formé de deux pans : le terrasson et le brisis, dont les deux pentes sont différentes. Le comble à la Mansart commence à l'intersection entre le nu de la façade et le plancher. Il peut comporter des ouvertures (baie/fenêtre) à conditions que la ou les ouvertures ne dépassent pas la ligne du brisis. Cette ouverture doit être pratiquée dans le brisis. Seule des ouvertures techniques sont autorisées au-delà de la ligne du brisis (trappes de désenfumage, accès techniques en toiture, édifices d'ascenseur...).



Schémas opposables n°6

Construction

Une *construction* est un édifice ou ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

Construction de premier rang

Une *construction de premier rang* est une *construction* principale implantée au plus près des *voies* et *emprises publiques* ou privées, généralement composée du *bâtiment* principal à usage d'habitat et de ses *annexes*.

Construction de second rang

Une *construction de second rang* est une *construction* implantée à l'arrière d'une *construction de premier rang* pouvant être contigüe ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'*alignement* des *voies* et *emprises publiques* ou privées.

Construction existante à la date d'approbation du PLU

Est dénommée *construction existante* une *construction* déjà existante à la date d'approbation du PLU et qui a été régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme. La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de la *construction* doivent remplir leurs fonctions. Ainsi, une ruine ne peut pas être considérée comme une *construction existante*. Ces *constructions* bénéficient de règles spécifiques prévues au sein du règlement.

Construction légère

Une *construction légère* est définie comme une structure légère non attachée au sol par l'intermédiaire de fondations ou un *bâtiment* quelconque ouvert sur au moins un côté.

Destination et sous-destination

La fiche technique du Ministère sur la réforme des *destinations* des *constructions* est annexée au règlement écrit (Pièce n°4.1.2.4). Elle précise les définitions ci-dessous.

Les *destinations* et *sous-destinations* des *constructions* sont les suivantes :

▪ **Exploitation agricole et forestière**

La *destination* de *construction* « *exploitation agricole et forestière* » comprend les deux *sous-destinations* suivantes : *exploitation agricole*, *exploitation forestière*.

- La *sous-destination* « **exploitation agricole** » recouvre les *constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette *sous-destination*

recouvre notamment les *constructions* destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Lorsque la *sous-destination exploitation agricole* est autorisée en zone urbaine, elle est désignée sous le terme d' « *agriculture urbaine* ».

- La *sous-destination* « **exploitation forestière** » recouvre les *constructions* et les *entrepôts* notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'*exploitation forestière*.

▪ **Habitation**

La *destination* de *construction* « *habitation* » comprend les deux *sous-destinations* suivantes : *logement*, *hébergement*.

- La *sous-destination* « **logement** » recouvre les *constructions* destinées au *logement* principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des *hébergements* couverts par la *sous-destination* « *hébergement* ». La *sous-destination* « *logement* » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La *sous-destination* « **hébergement** » recouvre les *constructions* destinées à l'*hébergement* dans des résidences ou foyers avec services. Cette *sous-destination* recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

▪ **Commerces et activités de service**

La *destination* de *construction* « *commerces et activités de service* » comprend les sept *sous-destinations* suivantes : *artisanat et commerce de détail*, *restauration*, *commerce de gros*, *activités de service* où s'effectue l'accueil d'une clientèle, *hôtels*, *autres hébergements touristiques*, *cinéma*.

- La *sous-destination* « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les *constructions* destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La *sous-destination* « **restauration** » recouvre les *constructions* destinées à la *restauration* sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activités de service avec accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment des résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition légale d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

■ **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend

notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

■ **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire**

La destination de construction « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les

points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant des centres de données.

- La sous-destination « **bureau** » recouvre les *constructions* fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, et des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les *constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

Pour l'ensemble des *destinations* et *sous-destinations* précitées, les *locaux accessoires* des *constructions* sont réputés avoir la même *destination* et *sous-destination* que le local principal.

Dératellement

Hauteur du mur avant le début de la pente de toit et le plancher fini

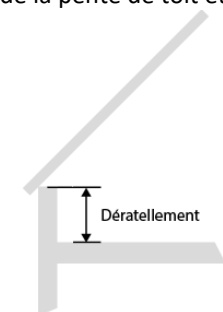


Schéma illustratif n°7

Diversification de l'activité agricole

La *diversification de l'activité agricole* désigne les *constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Division dite « en drapeau »

Terrain situé en profondeur issu d'une *division* parcellaire. Ces *terrains* n'ont pas de limite sur *voie* ouverte à la circulation publique. Ils sont desservis par un *accès*. Les *constructions* issues de cette *division* sont dites « *construction* de second rang », telle que définie précédemment.

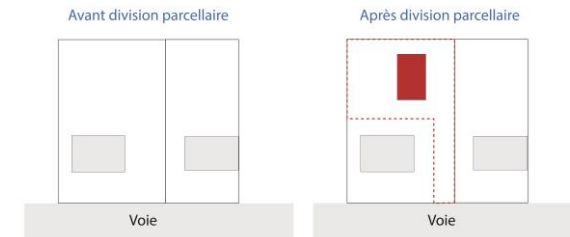


Schéma illustratif n°8

Entrée charretière

L'*entrée charretière* est un *accès* aménagé en permanence à même le trottoir ou en bordure de rue pour permettre l'*accès* et le stationnement d'un ou plusieurs véhicules au *terrain* adjacent à la rue. Cet aménagement est réalisé sur la *parcelle* privée.

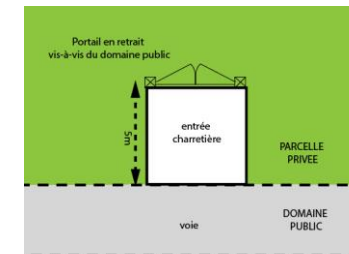


Schéma illustratif n°9

Emprise au sol

L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la *construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont également exclues les terrasses non couvertes, dans la mesure où leur *hauteur* n'excède pas 0,60 m par rapport au *terrain* naturel.

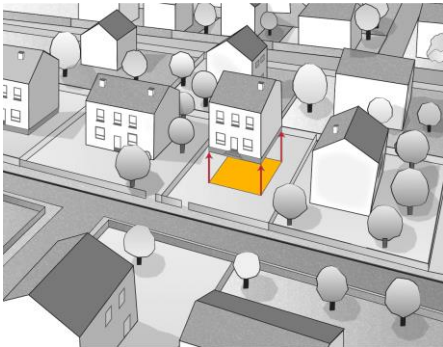


Schéma illustratif n°10

Emprise publique

L'*emprise publique* correspond à un espace d'usage public (public ou privé).

L'*emprise publique* correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de *voie* ni d'équipement public.

Les *emprises publiques* correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de *voie*, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

Espace libre

Partie de l'*unité foncière* libre de toute *construction* en surface, non constitutive d'*emprise au sol*. Il s'agit des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet à l'exception des espaces sous marquises, ornements, débords de toitures non soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édifice ne leur soit associé, des aires de stationnement, des *espaces verts*.

Espace vert

L'espace vert correspond à un espace non construit, de « pleine terre », répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa surface est perméable et est constituée de 70% minimum de pleine terre non recouverte pas des graviers, les 30% maximum restant peuvent être recouverts par des graviers ;
- Sa profondeur est de 2,30 m minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations de type *arbre tige* ou de *haute tige* notamment.

Ces *espaces verts* peuvent être comptabilisés au titre du *coefficient de biotope* dans les secteurs de biotopes concernés.

Les aires de stationnement et leurs *accès* sont exclus des *espaces verts* de pleine terre.

Extension

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci en termes d'emprise au sol et de hauteur (sauf en cas de surélévation). L'*extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la *construction existante*.

Extension mesurée

L'*extension mesurée* est une *extension* d'une *surface de plancher* et d'une *emprise au sol* inférieures ou égales à 30% maximum de la *construction existante*.

Façade

Les *façades* d'une *construction* correspondent à l'ensemble des parois extérieures de la *construction* hors toiture. Elles intègrent les baies, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de saillie. Lorsqu'une *façade* comporte plusieurs plans, celui qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement est considéré comme la *façade principale*. La *façade* dite « avant » d'une *construction* est celle qui se trouve le plus proche de la *voie*. Une *façade* peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

Les *façades latérales*, qui sont peu ou prou perpendiculaires aux *voies*, sont couramment appelées « pignons ».

Pour l'application des articles 4.1.5 (caractéristiques des *façades* composées de matériaux anciens), sont considérées comme « *anciens* » les matériaux tels que

colombage ou pan de bois, pierre de taille, brique, plâtre, moellons de calcaire ou de silex, béton à agrégats apparents... Il s'agit des *façades* des *constructions* ayant gardé l'essentiel de leurs matériaux anciens et dont la *restauration* selon des règles précises contribuera donc à améliorer le paysage urbain. Ces règles ne concernent donc pas des vestiges de *façades anciennes* qui pourraient subsister çà et là sur des *bâtiments* très remaniés et ayant définitivement perdu leur intérêt patrimonial.

Faîtage

Le *faîtage* correspond à la *hauteur* la plus importante des *constructions* à toitures inclinées.

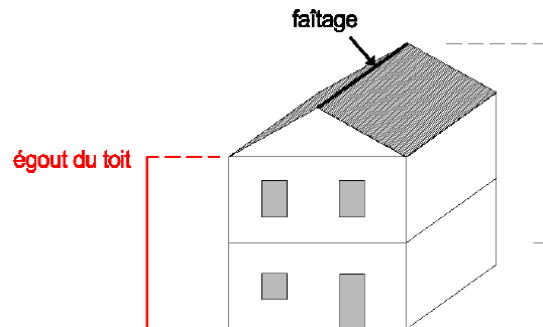


Schéma illustratif n°11

Gabarit

Le *gabarit* désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la *construction*. L'article 3.5 du règlement de certaines zones définissent un *gabarit* dans lequel doit s'inscrire la *hauteur* autorisée au-dessus de l'égout de toiture ou de l'*acrotère* (couronnement).

Le *gabarit* est défini par un plan oblique incliné à 45° par rapport au plan horizontal de l'égout ou de l'*acrotère* et détermine un volume dans lequel le couronnement de la *construction* (toit, combles, *attique*, etc.) peut être réalisé.

Hauteur

La hauteur correspond à la différence entre le terrain naturel existant avant travaux et le point haut de la construction située à sa verticale. Cette hauteur est calculée en tout point de la construction (voir schéma graphique).

La **hauteur maximale** autorisée correspond à la différence entre le terrain naturel existant et le point le plus haut de la construction située à sa verticale.

Le **point le plus haut** de la construction correspond :

- Au faîtage de la construction dans le cadre d'une toiture en pente,
- Au sommet de l'attique
- Au sommet de l'acrotère dans le cadre d'une toiture-terrasse,
- À l'égout de toiture ou l'acrotère dans le cas d'une hauteur graphique (planche 2) définie à l'égout de toiture ou l'acrotère.

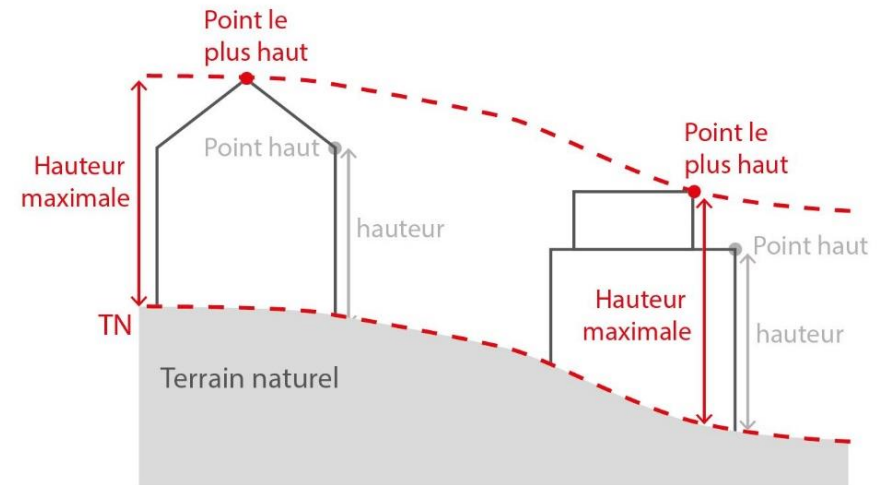


Schéma illustratif n°12

Habitation légère de loisirs

Une *habitation légère de loisirs* est une *construction* à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de *logement*, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

Houppier

Un *houppier* désigne l'ensemble du branchage et du feuillage situé au sommet du tronc d'un arbre.

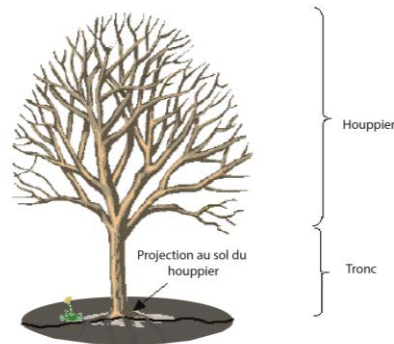


Schéma illustratif n°13

Implantation dominante

Voir définition à l'article 3.1 de la section 5 « les autres dispositions du règlement écrit.

Limite séparative

La *limite séparative* correspond à la limite entre le *terrain* d'assiette de la *construction*, constitué d'une ou plusieurs *unités foncières*, et le ou les *terrains* contigus. Il existe deux types de *limites séparatives* : les limites *latérales* et les limites *de fond de terrain*. En sont exclues les limites de l'*unité foncière* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*.

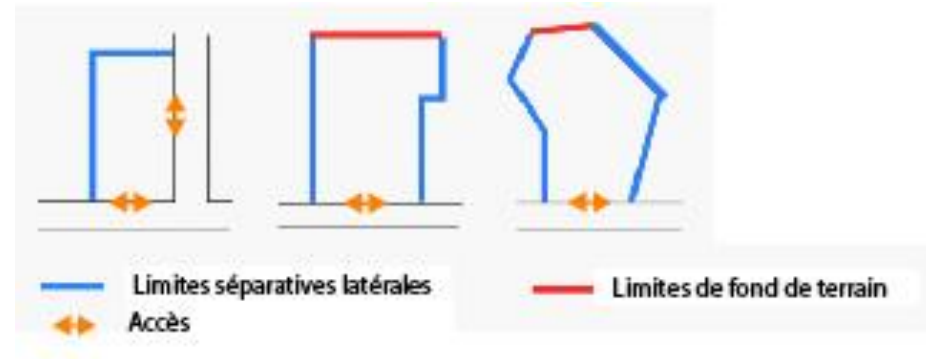


Schéma opposable n°14

Limite séparative latérale

La *limite séparative latérale* est une limite du *terrain* qui aboutit directement à la *voie*, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

Limite séparative de fond de terrain

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'*alignement* et les *limites séparatives latérales*. Un *terrain d'angle* n'a pas de *limite de fond de terrain* mais une ou des *limites séparatives latérales*.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet *accès principal*, à l'exception des *terrains* de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Lisière forestière

Espace de transition entre les milieux boisés et les espaces urbanisés, agricoles ou naturels. Le règlement définit la largeur de cette lisière.

Local accessoire

Les *locaux accessoires* dépendent, ou font partie intégrante, d'une *construction* principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des *constructions* de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une *habitation* ou d'un *bureau*, atelier de réparation, *entrepôt* d'un commerce, remise, *logement* pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un *bâtiment industriel*, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les *locaux accessoires* sont réputés avoir la même *destination* et *sous-destination* que le *bâtiment* principal auquel ils se rattachent.

Logement locatif social

Sont considérés comme *logements locatifs sociaux* entrant dans le champ d'application de l'article 2.2 du règlement du PLU :

- Les *logements* locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : P.L.A.I. (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Social) et P.L.S. (Prêt Locatif Social) ;
- Les *logements* locatifs conventionnés avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) : *logements* conventionnés sociaux et très sociaux avec travaux, *logements* conventionnés sociaux et très sociaux sans travaux dont la durée de conventionnement est supérieure ou égale à 9 ans.

Dans ces deux catégories précitées, les *logements* sont donc soumis à des conditions de ressources des locataires et à un niveau de loyer réglementaire.

Logement en accession à coût maîtrisé

Sont considérés comme les *logements* destinés à être vendus à des ménages souhaitant acquérir leur résidence principale et dont les ressources sont au maximum équivalents aux plafonds de ressources du « Prêt à Taux Zéro » (PTZ) sans obligation toutefois pour les acheteurs de recourir à un PTZ. Les prix de vente ne doivent pas dépasser les prix plafonds du dispositif PSLA (Prêt Social Location-Accession) TVA incluse.

Matériaux qualitatifs

Sont considérés comme qualitatifs, les matériaux utilisés traditionnellement sur les ouvrages anciens, de type brique, pierre, moellon, métal, bois, silex, terre...

Place commandée

Une *place commandée* est une place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

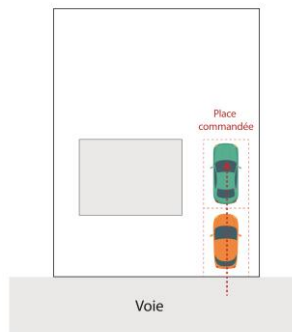


Schéma illustratif n°15

Opération d'aménagement d'ensemble

Une *opération d'aménagement d'ensemble* est une opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser un ou plusieurs projets sur un ou plusieurs *terrains* à bâtir ou une ou plusieurs *constructions* sur un périmètre et implantés selon les orientations d'aménagement et de programmation, le cas échéant. Elle peut être réalisée en une

ou plusieurs phases au regard des prescriptions de l'OAP. En l'absence d'OAP, le phasage n'est pas autorisé sauf si le règlement de la zone le permet (Livre 2).

Périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares

Les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares* sont des périmètres de 500 m définis autour des gares du Houllme, de Maromme, de Rouen, de Oissel, de Saint-Aubin-lès-Elbeuf et autour des arrêts des lignes de tramway (M) et des lignes de transport public guidé et/ou de transport collectif en site propre (T1, T2, T3 et T4). Ces périmètres sont précisés sur la Planche 2 du règlement graphique.

Reconstruction à l'identique

La *reconstruction à l'identique* est une obligation de *reconstruction* stricte de l'immeuble détruit.

Pour pouvoir bénéficier du droit de *reconstruction à l'identique* d'un *bâtiment* détruit par un sinistre ou démoli, l'ensemble des conditions suivantes doit être réuni :

- Le *bâtiment* doit être reconstruit dans un délai de moins de 10 ans à compter de sa destruction après sinistre ou démolition volontaire ;
- Il s'agit d'en réduire la vulnérabilité
- La *reconstruction* est réalisée sur le même *terrain*.
- Le *bâtiment* doit avoir été régulièrement édifié (tel est notamment le cas lorsque le *bâtiment* détruit ou démoli avait été autorisé par un permis de construire ou édifié avant l'entrée en vigueur de la loi susvisée du 15 juin 1943, à une date à laquelle le droit de construire n'était pas subordonné à l'obtention d'une autorisation expresse).

Les *constructions* détruites après abandon du bien ne peuvent bénéficier de cette autorisation au titre de la *reconstruction* après sinistre.

Recul

Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction. Dans le cadre d'une voirie courbe ce recul est calculé en tout point de la construction par rapport à l'alignement de voie ou de l'emprise publique.

Résidence démontable constituant l'habitat permanent

Une *résidence démontable constituant l'habitat permanent* de ses utilisateurs est une installation sans fondations disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics. Elle est destinée à l'*habitation* et

occupée à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Une telle résidence ainsi que ses équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction sauf mention spécifique au sein du règlement de zone (LIVRE 2 du règlement écrit). En cas d'implantation sur la limite séparative, les modalités de calcul du retrait ne s'appliquent pas pour les loggias et les attiques.

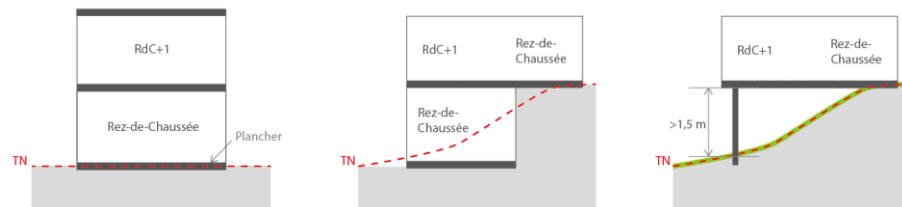
Rez-de-chaussée

Le *Rez-de-Chaussée* est le niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher est la plus proche de la cote altimétrique du terrain naturel existant avant travaux.

Sur un terrain en pente, un même niveau peut être qualifié de rez-de-chaussée et d'étage en fonction de son positionnement dans la pente.

Les niveaux d'un bâtiment qui ne sont pas qualifiables de rez-de-chaussée sont soit des étages, soit des combles, soit des sous-sols.

En l'absence de plancher (terrain nu), toute construction située au-dessus de 1,5 m au-dessus du terrain naturel existant est considérée comme le premier niveau (R+1).



Schémas opposables n°16

Showroom d'entreprise

Le *showroom* est un local d'exposition destiné à mettre en avant les produits vendus par l'entreprise.

Surface de plancher

La *surface de plancher* de la *construction* est égale à la somme des *surfaces de plancher* de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des *surfaces de plancher* d'une *hauteur* sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des *surfaces de plancher* aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des *surfaces de plancher* des combles non aménageables pour l'*habitation* ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, *industriel* ou commercial ;
- Des *surfaces de plancher* des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la *construction* et de l'*habitation*, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des *surfaces de plancher* des caves ou des celliers, *annexes* à des *logements*, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10% des *surfaces de plancher* affectées à l'*habitation* telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les *logements* sont desservis par des parties communes intérieures.

Saillies de très faible ampleur

Sont considérées comme des *saillies de très faible ampleur*, les ouvrages ci-dessous :

- Soubassements y compris piles : 15 cm maximum si trottoir d'une largeur égale ou supérieure à 1,40 m, le cas échéant : 5 cm maximum
- Colonnes, pilastres, ferrures de portes et fenêtres, jalousies, persiennes, contrevents, appuis de croisées, barres de support sur une *façade* à l'*alignement* : 10 cm maximum
- Modénatures, devantures de boutiques (y compris grilles, rideaux, et autres *clôtures*), grilles des fenêtres de rez-de-chaussée, garde-corps, tuyaux et gouttières : 16 cm maximum
- Isolation extérieure / habillage des *constructions* existantes : 16 cm maximum
- Isolation extérieure en cas de nécessité de *reconstruction* d'une modénature ou d'un relief existant : 20 cm maximum

- Débords de toit à une *hauteur* supérieure à 4,50 m : 70 cm maximum par rapport à la *façade* du dernier niveau
- Dispositifs publicitaires, enseignes, pré-enseignes non ancrées dans le domaine public :
 - Dispositif *en drapeau* : 80 cm maximum
 - Dispositif parallèle à la *façade* de l'immeuble : 16 cm maximum

Terrain ou unité foncière

Le *terrain* ou *unité foncière* est constitué par le *terrain d'assiette* du projet, c'est-à-dire par une *unité foncière* d'un seul tenant, composé d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant à une même personne ou à un même groupe de personnes déjà propriétaire ou détenant un titre (promesse de vente, autorisation d'occupation du domaine public...) l'habilitant à demander une autorisation d'urbanisme.

Il est délimité par les *emprises publiques* et *voies*, et les autres propriétés qui le cernent. Des *terrains* sont contigus lorsqu'ils présentent une *limite séparative*, ou une partie de *limite séparative*, qui leur est commune.

Lorsqu'un *terrain* a fait l'objet d'une *division* en volumes, avec imbrication verticale de volumes de propriété appartenant à des propriétaires distincts, les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent au *terrain* initial sans considération de sa *division* en volumes. Ainsi, les dispositions relatives à l'implantation des *bâtiments* par rapport aux *limites séparatives* sont applicables à l'égard des limites du *terrain* initial mais non entre volumes. En revanche, les dispositions relatives à l'implantation des *bâtiments* les uns par rapport aux autres sur un même *terrain* s'appliquent entre volumes physiquement détachés.

Voie

La *voie* (publique ou privée) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elle dessert plusieurs propriétés ou *terrains*.

Voie en impasse

Une *voie en impasse* est une *voie* qui ne comporte aucune issue à son extrémité permettant la circulation des véhicules motorisés.

Voiries avec trafic important

Ce sont les *voies* supports des flux traversant la Métropole de part en part depuis l'ensemble du territoire de la métropole et depuis ses territoires frontaliers. Axes majeurs de communication avec les différents pôles régionaux voire nationaux, ils supportent les flux les plus importants sur le réseau routier. Il s'agit par exemple des *voies* autoroutières, *voies* rapides/rocales, routes à grande circulation.

SECTION 4. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET LES REGLES ASSOCIEES

Le présent chapitre définit les outils graphiques utilisés au sein du règlement graphique (Planches 1 et 2), leur objet et, lorsque l'outil graphique est complété par une disposition écrite du règlement, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement viennent :

- Soit compléter le règlement écrit : la règle opposable juridiquement est alors constituée de la prescription écrite et de la prescription graphique qui s'y rapporte ;
- Soit se substituer au règlement écrit : la règle opposable juridiquement est alors formulée exclusivement de manière graphique. Lorsque la règle est uniquement graphique, le règlement écrit l'indique.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet la formulation de règles relatives :

- Aux *destinations* des constructions, usage des sols et natures d'activités (Chapitre 1) ;
- Aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (Chapitre 2).

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Non réglementé graphiquement

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions en zone agricole et naturelle

Le changement de *destination* des bâtiments agricoles (Planche 1)

Répertoire des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N (voir annexe du règlement écrit n° 4.1.2.6)

Le changement de *destination* des bâtiments agricoles identifiés au règlement graphique est autorisé si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération permet de conserver un patrimoine architectural de qualité si le *bâtiment* a été repéré en tant qu'élément du patrimoine bâti sur la planche du règlement graphique ;
- La *destination* nouvelle est de l'*habitation*, ou un équipement d'intérêt collectif et services publics, ou dans la limite de l'enveloppe actuelle du *bâtiment* : de l'*hébergement hôtelier et touristique* et/ou de l'artisanat et du commerces de détails et/ou de la *restauration* ;
- Les modifications apportées ne compromettent pas l'*exploitation agricole* ou la qualité paysagère du site et respectent les principales caractéristiques des *bâtiments*.

ARTICLE 2 – Mixité sociale et fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser

2.1 Outils graphiques favorisant la mixité fonctionnelle

Linéaires commerciaux (Planche 1)

Le long des linéaires commerciaux figurant au règlement graphique, en *façade* des rez-de-chaussée des constructions existantes, le changement de *destination* des locaux occupés par du *commerce et des activités de service* est interdit. Cependant, si ces locaux sont vacants depuis au moins 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, leur changement de *destination* est admis, excepté la *destination habitation*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

2.2 Outils graphiques favorisant la mixité sociale

Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)

Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, les opérations suivantes :

- La réalisation construction d'un programme de logements,
- Le changement de destination vers la sous-destination « logement ».
- Toute opération conduisant à la création de plusieurs locaux à usage de logement dans un immeuble existant (division de logements), supérieures à un seuil défini dans le tableau ci-après, doivent respecter un pourcentage minimum de ce programme de logements à des catégories de logement précisées dans le tableau ci-après.

Ce tableau précise pour chaque SMS :

- Le seuil à partir duquel se déclenche l'application du SMS ;
- La ou les catégories de *logements* exigée(s) et le pourcentage afférent, qui s'applique par rapport au nombre total de *logements* créés.

Le nombre de *logements* à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

N° du secteur	Seuil de déclenchement	Clause à respecter
SMS 1	5 logements	30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-1		40% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-2		50% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-3		30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire et 10% de <i>logement en bail réel solidaire</i>
SMS 2	10 logements	30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 3	4 logements	25% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 4	4 logements	25% minimum de <i>logement en accession à coût maîtrisé</i>

Exemple : pour une opération de 15 logements au sein d'un SMS 1 ou 2, 4 logements locatifs sociaux seront à produire (30% de 15 = 4,5)

Ces dispositions s'appliquent lot par lot sauf mention contraire dans le règlement de la zone au sein du Livre 2 du règlement écrit.

Dans le cas d'un *terrain* également impacté par un emplacement réservé pour mixité sociale, il convient de se référer au paragraphe relatif aux « Emplacements réservés (ER) pour mixité sociale (Planche 1) » ci-après.

Secteurs de Taille minimale de Logement – STL (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)

Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, la réalisation d'un programme d'*habitation* ou de changement de *destination* vers la *destination habitation*, supérieur à un seuil défini dans le tableau ci-après, doit comporter une proportion de *logements* présentant une taille minimale fixée dans le tableau ci-après. Une distinction est faite entre la *sous-destination* « *logements* » et la *sous-destination* « *hébergement* » pour fixer cette proportion de taille minimale.

Ce tableau précise pour chaque STL :

- Le seuil à partir duquel se déclenche l'application du STL ;
- La proportion de *logements* et la taille minimale exigée en fonction des *sous-destinations logement* et *hébergement*.

Les résidences sociales issues de la réglementation des logement-foyers au sens du code de la construction et de l'habitation sont exonérées des obligations du présent article.

Le nombre de *logements* à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

Exemples :

- Pour une opération de 15 logements pour un programme de « logements » :
 - o 10 logements minimum d'au moins 3 pièces principales (70% de 15 = 10,5).
 - o 3 logements minimum d'au moins 4 pièces principales (25% de 15 = 3,75)
 Les logements restants n'ont pas de taille minimale imposée dans ce cadre.
- Pour une opération de 50 logements pour un programme d'« hébergement » : 10 logements minimum d'au moins 3 pièces principales (20% de 50 = 10). Les logements restants n'ont pas de taille minimale imposée dans ce cadre.

Ces dispositions s'appliquent lot par lot.

Emplacements réservés (ER) pour mixité sociale (Planche 1)

Ces *terrains*, délimités au sein de zones U ou AU, sont réservés en vue de la réalisation de programmes d'*habitation*, destinés à des catégories de *logements* qui figurent au sein de la liste des emplacements réservés (Annexe du règlement graphique pièce n°4-2-4-1).

Toutefois, le rez-de-chaussée des *constructions* n'est pas assujéti à la règle de l'emplacement réservé, dès lors qu'il n'est pas destiné à l'*habitation*.

Dans le cas d'un *terrain* impacté totalement par un emplacement réservé pour mixité sociale et situé au sein d'un secteur de mixité sociale (SMS), seules les dispositions prévues pour l'emplacement réservé s'appliquent au *terrain* concerné.

Dans le cas d'un *terrain* impacté en partie par un emplacement réservé pour mixité sociale et situé dans un secteur de mixité sociale (SMS), les dispositions du SMS s'appliquent uniquement sur la partie restante du *terrain* non concernée par un emplacement réservé.

Exemple : Un terrain est impacté en partie par un emplacement réservé (ER) pour mixité sociale avec une programmation de 100% de Logement Locatif Social (LLS) et est situé dans un secteur de SMS de 25% de LLS : le projet devra réaliser 100% de LLS sur la partie du terrain concerné par l'ER et devra respecter la clause du SMS, ici de 25% de LLS sur l'autre partie du terrain. Pour un projet de 300 logements, 100 logements sont construits sur la partie concernée par l'ER, ces 100 logements seront en locatif social et sur la partie du terrain non concerné par l'ER, 50 logements seront réalisés LLS sur les 200 logements restants du programme.

N° du secteur	Seuil de déclenchement	Pourcentage et taille minimale de <i>logement</i> à produire
STL 1	4 logements	Programme sous-destination logement - 70 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum) - 25 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 4 pièces principales (1 séjour / 3 chambres minimum) Programme sous-destination hébergement 20 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum)

Autres outils graphiques réglementant la destination des constructions et l'usage des sols

Emplacements réservés (Planche 1)

Ces *terrains*, délimités au règlement graphique, sont réservés pour la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, etc.) et pour des opérations de *logement* répondant à des objectifs de mixité sociale.

Leur liste est établie en annexe du règlement graphique - pièce n°4-2-4-1.

Principes de liaison viaire (Planche 1)

Dans le cas d'un terrain concerné par un principe de liaison viaire identifié au règlement graphique, les constructions, installations, aménagements sont autorisées dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la conservation, la modification ou la création de ladite liaison. Ces indications sont prises en compte dans la conception du projet. Une adaptation du tracé peut être admis si le principe de liaison viaire est préservé.

Périmètres en attente de projet (Planche 1)

Au sein des périmètres d'attente de projet identifiés au règlement graphique, sous réserve des dispositions ci-après, toutes les *constructions* et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de ce périmètre.

A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des *constructions*, installations et aménagements existants ;
- L'*extension mesurée* des *constructions* existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - o L'*emprise au sol* avant *extension* de la *construction* ne peut être inférieure à 40 m² ;
 - o Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'*extension* réalisée ;
 - o L'*emprise au sol* de l'*extension* ne peut dépasser 30% de l'*emprise au sol* de la *construction* principale existante dans la limite de 50 m².
- La *construction* ou l'*extension* d'*annexes* non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - o L'*annexe* doit être située à proximité de la *construction d'habitation* existante sur l'*unité foncière* ;
 - o L'intégration au bâti environnant doit être respectée ;
 - o L'*emprise au sol* ne doit pas excéder 20 m², *extensions* comprises.
- Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Le changement de *destination* des *constructions* existantes dans la limite des *destinations* autorisées aux articles 1.1 et 1.2 de la zone concernée par le projet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions (Planche 2)

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ligne d'implantation obligatoire

L'annexe graphique 4.2.4.8 précise ces dispositions à l'échelle graphique 1/500

Sur les *terrains* faisant l'objet d'une ligne d'implantation figurant au règlement graphique – Planche 2 – la *façade principale* des *constructions* est implantée sur cette ligne.

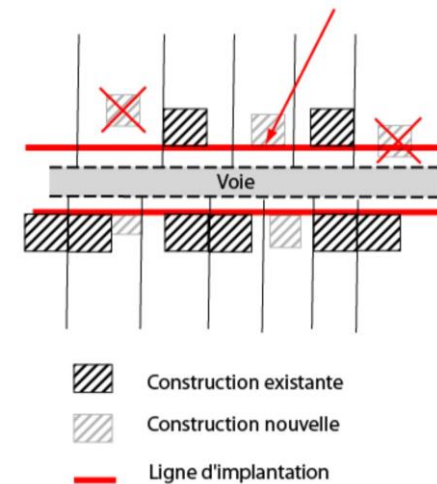


Schéma opposable n°17

Ligne de recul minimal d'implantation

L'annexe graphique 4.2.4.8 précise ces dispositions à l'échelle graphique 1/500

La ligne de recul minimal d'implantation est définie perpendiculairement par rapport aux limites d'emprise de la *voie*. Sur les *terrains* faisant l'objet d'une ligne de recul minimal d'implantation, les *constructions* ne peuvent pas s'implanter entre les limites d'emprise de la *voie* et cette ligne. Elles doivent observer un recul minimal en bordure de certaines *voies*, dont la distance figure au règlement graphique – Planche 2. Entre la ligne de recul minimal d'implantation et les limites d'emprise de la *voie*, toute *construction*, à l'exception des *clôtures*, est interdite. Cette emprise résiduelle est paysagée et constituée d'*espace vert*.

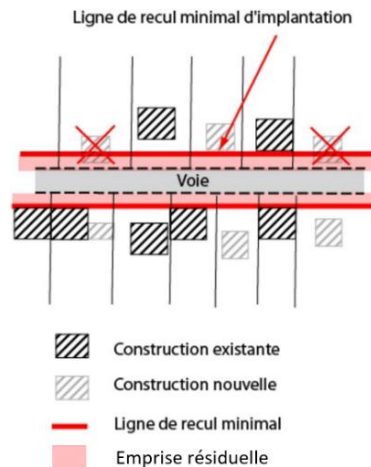


Schéma opposable n°18

Secteur Loi Barnier

Les conditions de l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (entrées de ville) – Secteurs dérogatoires à la Loi Barnier

Les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU, relatif au recul des *constructions* et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations ne s'appliquent pas au sein des secteurs dérogatoires à la Loi Barnier figurant au sein du règlement graphique – Planche 2. Les règles y afférentes sont

précisées au sein de l'annexe réglementaire 4.1.2.5. Ces dispositions réglementaires complètent le règlement de zone (Livre 2), voire si substituent le cas échéant. En cas de différence c'est la règle d'implantation figurant au sein de l'annexe réglementaire 4.1.2.5 qui prévaut.

Sont également dispensés de cette interdiction les *constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les *bâtiments d'exploitation agricole* et les réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de *destination*, à la réfection ou à l'*extension* de *constructions* existantes.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé graphiquement

3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé graphiquement

3.4 Emprise au sol

Non réglementé graphiquement

3.5 Hauteurs et volumétrie des constructions

La *hauteur* est fixée soit par le règlement écrit de chaque zone, soit par le règlement graphique. Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2 – c'est la règle graphique qui prévaut.

Lorsque la *hauteur* est identifiée au règlement graphique, elle s'applique :

- À l'îlot ;
- Ou en linéaire sur *voie* (épannelage) ; dans ce cas, la *hauteur* s'applique à la *construction* sur rue.

Les deux indications peuvent se cumuler.

Hauteur maximale et nombre de niveaux

Cette règle graphique est représentée à l'îlot. La *hauteur maximale* des constructions ne doit pas dépasser la *hauteur* figurant en mètres ni le nombre de niveaux indiqués, ces deux indications doivent être respectées de manière cumulative.

Hauteur maximale

Cette règle graphique est représentée à l'îlot. La *hauteur maximale* des constructions ne doit pas dépasser la *hauteur* exprimée en mètres.

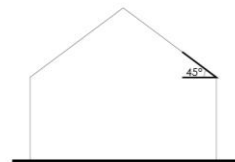
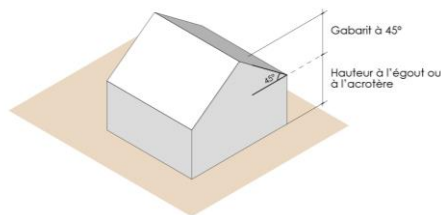
Hauteur définie à l'égout ou à l'acrotère

Cette règle graphique est représentée à l'îlot et/ou en linéaire sur *voie*. Au sein de ces secteurs les *constructions* ne doivent pas dépasser la *hauteur* à l'égout ou l'acrotère exprimée en mètre et indiquée au règlement graphique et s'inscrire dans un *gabarit* ainsi défini :

Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'égout de toiture ou l'acrotère, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

- Soit une toiture à deux ou quatre versants comportant un ou deux niveaux de comble ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les toitures environnantes ; en outre, des lucarnes peuvent déborder de l'oblique au premier niveau de comble ;
- Soit un étage en *attique* (étage en retiré) : il s'agit alors d'un étage réalisé au-dessus de l'acrotère, dont les murs extérieurs sont en retrait minimum de 2 m par rapport aux murs de *façade* des niveaux inférieurs.

Lorsqu'un étage en *attique* (étage en retiré) est réalisé dans la *bande de constructibilité renforcée*, pour les *façades latérales* implantées en *limite séparative*, l'absence de retrait est admise.



Schémas illustratifs n°19

Disposition alternative pour les bâtiments d'angle

Lorsque, à l'angle de deux *voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les dispositions ci-dessus définissent une *hauteur* différente en bordure de chacune des *voies*, la *hauteur* la plus élevée s'applique en retour d'angle dans la largeur de la *bande de constructibilité renforcée*. Toutefois, si cette disposition devait créer une rupture volumétrique disgracieuse (notamment apparition d'une importante *façade* latérale aveugle), une transition volumétrique doit être assurée.

Hauteur minimale et maximale à l'égout ou à l'acrotère

Cette règle graphique est représentée en linéaire sur rue.

Au sein de ces secteurs, la *hauteur* du *bâtiment* prise à l'égout ou à l'acrotère ne peut être inférieure à (y) mètres, ni être supérieure à (x) mètres. Aucune *hauteur* minimale n'est applicable au-delà de la *bande de constructibilité renforcée*. Des retraits ou des *saillies* sont admis pour les niveaux supérieurs s'ils n'induisent pas de rupture visuelle de la continuité bâtie.

Les *constructions* doivent s'inscrire dans un *gabarit* ainsi défini :

Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'égout de toiture ou l'acrotère, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

- Soit une toiture à deux ou quatre versants comportant un ou deux niveaux de comble ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les toitures environnantes ; en outre, des lucarnes peuvent déborder de l'oblique au premier niveau de comble ;
- Soit un étage en *attique* (étage en retiré) : il s'agit alors d'un étage réalisé au-dessus de l'acrotère, dont les murs extérieurs sont en retrait minimum de 2 m par rapport aux murs de *façade* des niveaux inférieurs.

Lorsqu'un étage en *attique* (étage en retiré) est réalisé dans la *bande de constructibilité renforcée*, pour les *façades latérales* implantées en *limite séparative*, l'absence de retrait est admise.

Hauteur au bâti environnant

Cette règle graphique est représentée à l'îlot. Au sein de ces secteurs, la *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti existant.

Il convient donc de raisonner au-delà du seul *terrain* d'assiette du *bâtiment* et de réfléchir à la qualité de l'insertion du *bâtiment* nouveau ou du *bâtiment* modifié dans son contexte bâti.

Le « volet paysager » de la demande de permis de construire ou du permis d'aménager, et notamment les documents graphiques et photographiques qu'il doit contenir, est donc appelé à jouer un rôle majeur, afin d'apprécier la conformité du projet au règlement du PLU.

Il s'agit de comprendre les « principes » du tissu bâti environnant (rythme induit par le parcellaire, modalités d'implantation par rapport aux *voies* et aux autres *bâtiments*, caractéristiques et articulation des volumes, forme des baies, teintes dominantes...) et s'en inspirer afin que le *bâtiment* nouveau ou modifié soit un élément de continuité et non de rupture disgracieuse dans le paysage bâti.

Cette approche « sensible » du tissu urbain est préférée à une approche « métrique », inadaptée à la diversité des cas à résoudre.

La méthode d'analyse des caractères dominants du bâti environnant consiste notamment :

- à ne prendre en considération que les *bâtiments* qui sont en covisibilité du *bâtiment* à réaliser ou à modifier ;
- à accorder une importance décroissante aux *bâtiments* en fonction de leur éloignement du *bâtiment* à réaliser ou à modifier ;
- à ne prendre comme référents que les *bâtiments en bon état* et non ceux dont la démolition paraît inévitable en raison de leur vétusté et de l'impossibilité technique ou économique de leur réfection ;
- à ne pas prendre comme référents les *bâtiments* morphologiquement atypiques (par exemple un *bâtiment* plus haut que tous les autres), sauf s'ils apparaissent comme structurants dans le paysage (par exemple un *bâtiment* d'angle) ;
- à ne pas prendre comme référents les *bâtiments*, même *en bon état*, qui paraissent voués à disparaître à terme compte tenu de la vocation urbaine du secteur (par exemple un *entrepôt* dans un secteur urbain dense).

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Outils graphiques de protection du patrimoine bâti (Planche 1)

Des fiches descriptives et prescriptives sont annexées au présent règlement (annexe du règlement – pièce n°4.1.2.1). Chaque élément protégé est repéré sur un plan détaillé en annexe du règlement graphique (Annexe 4.2.4.3)

Les dispositions réglementaires ci-dessous ne s'appliquent pas lorsque l'élément repéré dispose d'une fiche prescriptive. Les prescriptions figurant sur ces fiches se substituent aux règles inscrites ci-dessous.

Ensembles bâtis homogènes

La cohérence et l'harmonie de ces ensembles bâtis sont préservées, tant en ce qui concerne la volumétrie, la *hauteur* que les modes d'implantations des *constructions*. Les *constructions*, *extensions* et *annexes* doivent s'intégrer par leurs volumes, leurs traitements et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

La démolition totale est interdite, sauf si l'une des conditions suivantes est respectée :

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction,
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- La démolition est possible quand la réhabilitation s'avère impossible techniquement et économiquement.

En cas de démolition, la *reconstruction* devra se conformer à la morphologie dominante des *constructions* qui composent l'ensemble en question, de manière à répondre à l'objectif de cohérence d'ensemble.

Tout acte de nature à porter atteinte aux caractéristiques de l'élément bâti est interdit. Toute nouvelle *construction* est interdite au sein du parc attenant à la maison, si celui-ci est identifié comme participant à la valeur patrimoniale de l'ensemble.

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'ensemble bâti protégé.

Éléments bâtis bénéficiant d'une protection forte

Pour tous les *bâtiments* figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « protection forte », la démolition, même partielle, est interdite sauf si l'une des conditions suivantes est respectée :

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction,
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- La démolition est possible quand la réhabilitation s'avère impossible

techniquement et économiquement.

Tout acte de nature à porter atteinte aux caractéristiques de l'élément bâti est interdit. Les travaux d'entretien sont autorisés sous réserve de ne pas perturber ou altérer les caractéristiques de ces éléments bâtis.

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'élément bâti protégé.

Éléments bâtis bénéficiant d'une protection moyenne (Planche 1)

Pour tous les *bâtiments* figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « protection moyenne », les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Tous les travaux effectués sur un élément repéré au document graphique doivent être conçus et mis en œuvre de façon à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt patrimonial.
- L'évolution du bâti est autorisée dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques de l'élément protégé, ou permet d'assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux, et permet la mise en valeur, la requalification ou la *restauration* de l'édifice.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément constitutif de la *façade* participant à son intérêt patrimonial et qui ne sont pas soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une autorisation de travaux.
- Le *bâtiment* identifié peut faire l'objet de travaux visant à démolir une partie de la *construction* dès lors que la partie démolie ne revêt pas de caractère patrimonial en tant que tel, que cette démolition ne porte pas atteinte à l'intégrité du patrimoine protégé et qu'elle participe à sa mise en valeur.
- La démolition totale est interdite sauf si l'une des conditions suivantes est respectée :
 - La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction,
 - La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
 - La démolition est possible quand la réhabilitation s'avère impossible techniquement et économiquement.

Une attention particulière sera portée sur :

- Le respect de l'orientation, l'organisation et la volumétrie des éléments identifiés,

- Le maintien de la composition des *façades* et des ouvertures (rythme, ordonnancement pour les travées et niveaux ...),
- La préservation ou la *restauration* des éléments de détails et de composition en *façade* et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angles, ...).

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'élément bâti protégé.

Murs, murets et portails attenants

Ces éléments repérés au règlement graphique devront être pris en compte dans le projet.

Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée (exemple : pour la création d'*accès* à la parcelle en cas de *construction*).

Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (exemple : affaissement du mur...).

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Planche 1)

5.1 Traitement des espaces libres

5.1.1 Outils graphiques de protection du patrimoine naturel

Conformément au 5° de l'article Article R151-43 les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable s'ils ne sont pas réglementairement soumis à un permis de construire.

Les arbres remarquables ou isolés

Les arbres remarquables ou isolés identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.

Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes.

Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement. Les *constructions*, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du *houppier*.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés ou matérialisés au règlement graphique sont conservés.

Tout arrachage du linéaire identifié ou d'une portion du linéaire est interdit, sauf exception dûment justifiée pour les seuls motifs suivants :

- Raison phytosanitaire ou de sécurité publique ;
- Création d'un *accès* à une *unité foncière*, respectant les dimensions édictées au présent règlement ;
- Nécessité technique avérée liée à la présence de réseaux *souterrains* dans l'axe de l'alignement ;
- Aménagements liés aux transports en commun ou modes actifs ;
- Dépollution des sols.

Dans le cas où un des arbres doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique, en priorité dans le même alignement.

Les haies

Les haies identifiées au règlement graphique sont protégées.

Tout arrachage d'une haie ou d'une portion du linéaire de haie est interdit sauf exception dûment justifiée pour les seuls motifs suivants :

- Raison phytosanitaire ou de sécurité publique ;
- Création d'un *accès* à une *unité foncière*, respectant les dimensions édictées au présent règlement.

Les vergers

Les vergers identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique, historique et culturel.

Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément composant le verger sont interdits sauf si :

- Le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

- Les vergers sont liés à une *exploitation agricole* afin de permettre la culture des arbres fruitiers.

Les parcs /cœurs d'îlots/ coulées vertes

Les espaces de nature au sein des espaces bâtis et repérés au règlement graphique, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale, en préservant les caractéristiques écologiques des sites.

Au moins 90% de la superficie non bâtie du parc/cœur d'îlot/coulée verte protégée doit être maintenue en *espace vert* de pleine terre, plantés ou non. Tout abattage d'un arbre existant est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes. Dans ces 90% seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, kiosque...).

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements est interdit. Seules les coupes qui entrent dans la gestion des boisements sont autorisées.

Les espaces paysagers à préserver

Les espaces paysagers identifiés au règlement graphique sont préservés.

Au moins 70% de la superficie des espaces paysagers à préserver existante à la date d'approbation du PLU doit être maintenue en *espaces verts* de pleine terre, plantés ou non.

Tout abattage d'arbres au sein de ces espaces doit être justifié et compensé par la plantation d'un arbre susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique du site.

Les jardins familiaux et partagés

Les jardins identifiés au règlement graphique sont préservés.

Les abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 5 m² y sont autorisés dans la limite d'un abri par parcelle cultivée.

Sont également autorisées les *constructions* d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins dans la limite de 50 m² de surface plancher.

Les jardins doivent être maintenus en pleine terre pour au moins 80% de leur surface existante à la date d'approbation du PLU.

Les mares

Les mares identifiées au règlement graphique sont préservées.

Tous travaux ayant pour effet de modifier une mare identifiée doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à l'intégrité des mares sont interdites.

Le comblement ou remblaiement total ou partiel des mares est interdit.

Un espace tampon inconstructible de 5 m par rapport au sommet de la berge de la mare doit être respecté.

Les travaux d'aménagements ayant pour but la *restauration* ou l'amélioration de la fonctionnalité écologique de la mare, ainsi que les travaux liés à la défense incendie ou à la lutte contre les inondations sont autorisés.

Les cours d'eau

Les *constructions* doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport au sommet de la berge des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

Les corridors écologiques à restaurer

Au sein des corridors écologiques à restaurer identifiés au règlement graphique, l'implantation de nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

Sont autorisées pour la *sous-destination exploitation agricole* :

- La réfection et la modernisation des *bâtiments d'exploitation agricole* existants à la date d'approbation du PLU et dans la limite de leur enveloppe ;
- Les *extensions*, les aménagements et les adaptations des *bâtiments d'exploitation agricole* existants à la date d'approbation du PLU ;
- Un abri pour animaux (lié ou non à l'*exploitation agricole*) par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'abri est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,

- Cet abri est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
- L'emprise *au sol* de la *construction* ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site ;
- La *hauteur* maximale de l'abri est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m.

5.1.2 Secteurs de biotope : espaces verts dits « complémentaires »

Au sein de ces secteurs, le coefficient d'espaces verts complémentaires ne s'applique pas :

- aux *terrains* d'une surface inférieure à 200 m² ;
- aux *constructions* à vocation de *logements* ayant une *surface de plancher* inférieure ou égale à 150 m² ;
- aux annexes d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher inférieure à 20 m².

Tout projet de *construction* nouvelle situé dans un secteur de biotope doit comprendre une proportion minimale de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées.

Dans les secteurs de biotope identifiés au règlement graphique, la part de végétalisation doit représenter au moins 25% de la surface de *terrain*, dont 10 % minimum en *espaces verts* (pleine terre). Le solde doit être traité en espaces végétalisés complémentaires.

Au sein de ces secteurs, le coefficient de pleine terre ne s'applique pas :

- Aux *constructions* situées à l'angle de deux *voies* situées sur des *terrains* existants à la date d'approbation du PLU et d'une surface inférieure à 300 m² ;
- Aux commerces et activités de service situées sur des *terrains* existants à la date d'approbation du PLU d'une surface inférieure à 300 m² ;
- Aux opérations présentant des contraintes particulières liées au traitement de la pollution (sur justificatifs).

Les catégories d'aménagements suivantes sont comptabilisées comme *espaces verts* complémentaires. Toutefois, en fonction du type de substrat utilisé, la surface minimale à réaliser est pondérée comme suit :

Type de surface végétalisée	Pondération
Surface végétalisée de pleine terre	1
Surface végétalisée sur dalle situé au RDC ou au R+1 avec une épaisseur de terre égale ou supérieure à 60 cm	0,6
Toiture et terrasse végétalisées à partir de R+2 (hors balcon) avec une épaisseur de terre égale ou supérieure à 25 cm	0,4
Toiture et terrasse végétalisées à partir de R+2 (hors balcon) avec une épaisseur de terre égale ou supérieure à 60 cm	0,6
Toiture et terrasse végétalisées accessible et partagée entre utilisateurs, usagers, habitants (hors balcon) avec une épaisseur de terre égale ou supérieure à 25 cm	0,6
Toiture et terrasse végétalisées accessible et partagée entre utilisateurs, usagers, habitants (hors balcon) avec une épaisseur de terre supérieure à 60 cm	0,8
Surface végétalisée verticale	0,4

Exemple pour un terrain de 1000 m² : le porteur du projet devra réaliser 150 m² d'espaces verts complémentaires correspondant aux 15% de la superficie du terrain (15% x 1000 = 150).

Si le porteur du projet choisit de réaliser une surface végétalisée verticale de 40 m², celle-ci sera affectée d'un coefficient de 0,4. Ainsi, pour 40 m² de surfaces végétalisées verticales, seuls 16 m² (40 x 0,4 = 16) pourront être comptabilisés en espaces verts complémentaires, sur les 150 m² à atteindre.

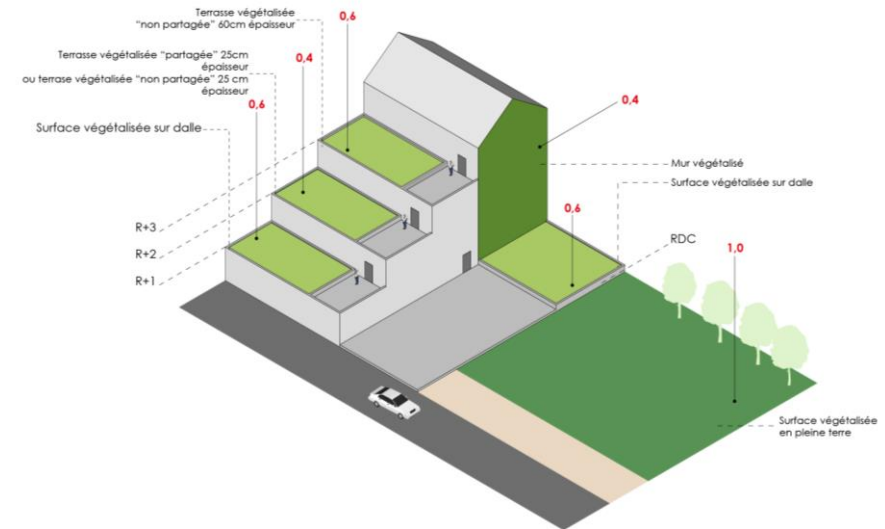


Schéma illustratif n°20

SECTION 5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Voir règlement particulier de chaque zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Voir règlement particulier de chaque zone.

ARTICLE 2 – Mixité sociale et fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser

Voir dispositions relatives au règlement graphique (section 4 du présent Livre).

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Les distances d'implantation se calculent en tout point des *constructions*.

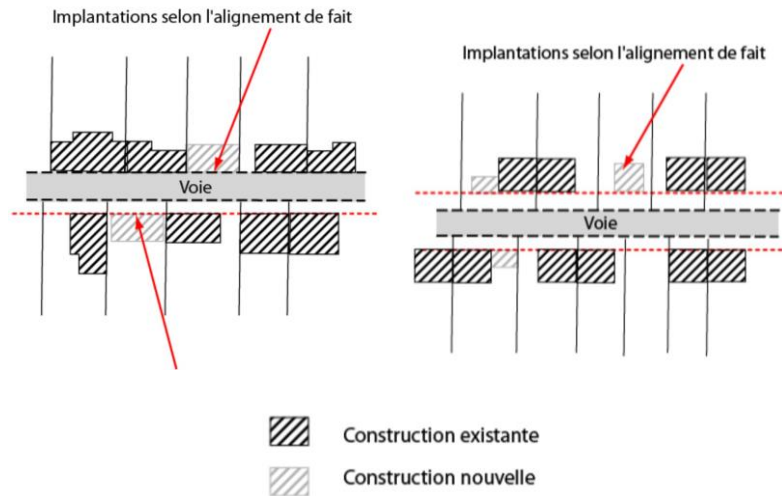
3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux *voies* et *emprises publiques* est définie soit par le règlement écrit particulier de chaque zone (Livre 2 du règlement écrit), soit par le règlement graphique. Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2 - les *constructions* doivent s'y conformer.

L'alignement de fait

Assimilable à la notion de front bâti, l'alignement de fait est un *alignement* continu de *façades* implantées de façon homogène. Il peut être lié à l'*alignement* de la *voie* ou en recul de celle-ci.

Les *constructions* à implanter doivent s'intégrer au sein de cet *alignement*, la *façade* du volume principal de la *construction* doit ainsi s'implanter selon cet *alignement* afin de tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.



Schémas opposables n°21

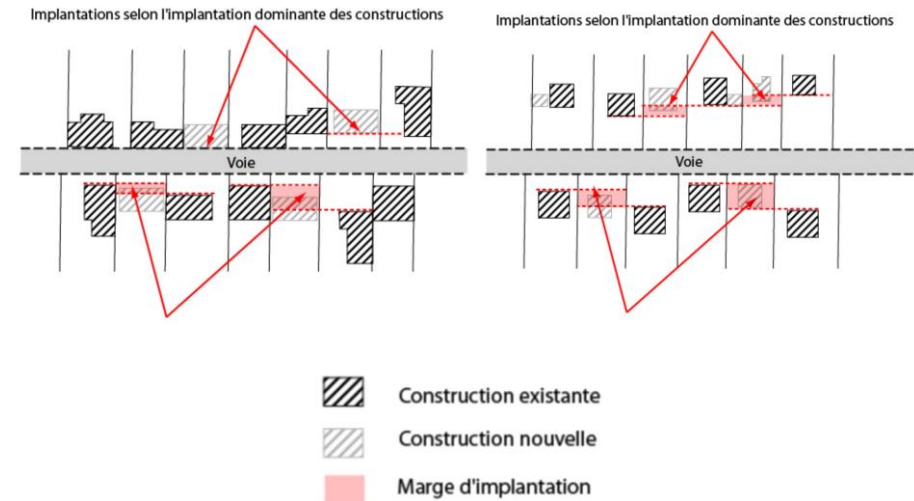
L'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie

Elle se définit comme une implantation prépondérante des *façades* sur rue par rapport à la *voie*, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

Les *constructions* doivent s'implanter au regard de l'implantation des *façades* avant des *constructions* existantes sur les parcelles construites contigües.

Le volume principal de la nouvelle *construction* peut alors s'implanter :

- Soit en continuité des *façades* avant existantes sur les parcelles contigües
- Soit dans la marge, c'est-à-dire de part et d'autre des *façades* avant des parcelles contigües



Schémas opposables n°22

Distance minimale et maximale par rapport à la l'alignement

Dans le cas d'une implantation dite minimale les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale définie par rapport à l'*alignement*. Exemple sur le schéma illustratif ci-dessous pour une distance minimale de 3 m par rapport à l'*alignement*.

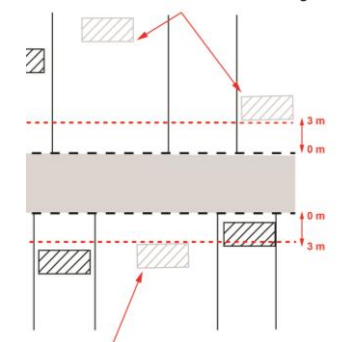


Schéma opposable n°23

Dans le cas d'une implantation dite maximale les *constructions* doivent s'implanter à une distance maximale définie par rapport à l'*alignement*.

Exemple sur le schéma illustratif ci-dessous pour une distance maximale de 5 m par rapport à l'*alignement*. La *façade principale* des constructions pourra s'implanter dans une marge entre 0 et 5 m.

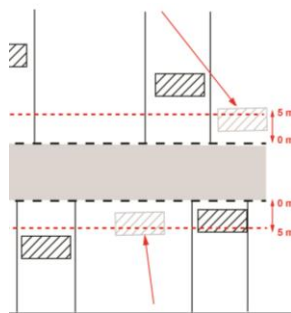


Schéma opposable n°24

Saillies et autres débords sur le domaine public Métropolitain

Tout débord de *construction* en *saillie* sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la *construction* et se situe au-dessus d'une *hauteur* de 4,50 mètres, à l'exception :

- Des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- Des éléments décoratifs et autres *saillies* à caractère ornemental (*saillies* indissociables du bâti de faible ampleur : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures, ...) ;
- Des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ;
- Des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur *construction existante*, dont la *saillie* est inférieure ou égale à 16 centimètres de profondeur ou 20 centimètres dans le cadre de reconstitution de modénature.

Ces *saillies* ne doivent pas contraindre les cheminements piétons et ne pas entraver l'accessibilité et la circulation routière.

Pour les balcons et surfaces extérieures non closes : Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la *construction* avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans ces cas, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à 0,60 mètre si la largeur de la *voie* est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la *voie* est supérieure à 12 mètres. Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

Pour les éléments de structure et surfaces habitables closes : en surplomb du domaine public peuvent présenter un débord maximal, par rapport à l'*alignement* de la *voie* publique ou de la limite de la *voie* privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur *hauteur* en tout point de la *façade*, sans jamais dépasser 2 mètres de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* en *saillie* sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la *voie*, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des *voies* ou aux services d'intervention et de secours.

Pour les *voies* d'une emprise inférieure à 3,5 m, seules les *saillies* de très faible ampleur sont autorisées.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La bande de constructibilité renforcée

Elle est déclenchée soit :

- Par la limite d'une *voie* existante ou projetée ;
- Par la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ou de la ligne de recul minimal d'implantation ou de la ligne d'implantation obligatoire ;
- Par la limite d'une *voie* permettant un maillage quel que soit le mode de déplacement (piéton, vélo ou voiture).

Les *voies en impasse* ne déclenchent pas de bande constructibilité renforcée. Dans ce cas, ce sont les dispositions réglementaires fixées dans le cas de constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée qui s'appliquent, détaillées ci-après.

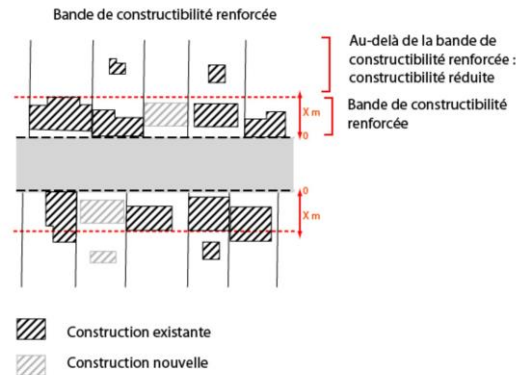


Schéma opposable n°25

Cas de la hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives au-delà de la Bande de Constructibilité Renforcée (BCR) et au sein des zones non concernées par la BCR ainsi que dans les voies en impasse

Si le règlement du Livre 2 les y autorisent, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- Si leur *hauteur au point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m ;

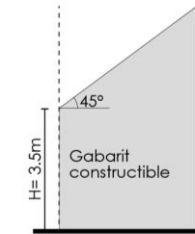
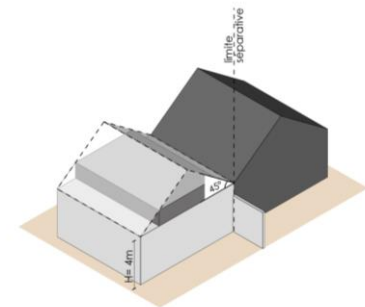
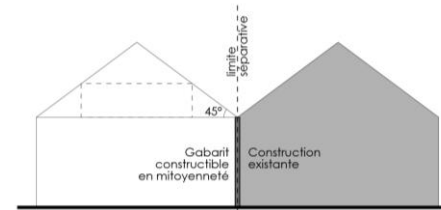


Schéma opposable n°26

- Ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite et dont la hauteur est égale ou supérieure à 3,5 m.. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) peut être supérieure à 3,5 m sans dépasser la *hauteur du point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse



Schémas opposables n°27

3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour l'ensemble des zones, les *constructions* non jointives, hors *annexe*, devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclaircissement des *bâtiments*.

3.4 Emprise au sol

Voir règlement de chaque zone.

3.5 Hauteurs

Les dépassements de la *hauteur* maximale sont autorisés pour les ouvrages techniques et de faible emprise : les antennes, souches de cheminée, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie. Ces dépassements doivent être strictement nécessaire au regard du caractère technique des ouvrages.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les *constructions*, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de *hauteur* dans la limite des besoins et du respect des dispositions de l'article 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des Dispositions communes (Livre 1) et des Dispositions de chacune des zones (Livre 2).

Il en est de même des équipements et des serres de production agricole installés sur les toitures dont le dépassement autorisé doit strictement répondre aux besoins de ces équipements.

Dans tous les cas, tous les dispositifs installés en toiture doivent être conçus de manière à être intégrés à l'architecture de la *construction* pour limiter leur impact visuel.

Hauteur dans le cadre du risque inondation

Lorsque le niveau du rez-de-chaussée a été rehaussé pour mieux prévenir le risque inondation, la *hauteur* de la *construction* peut être supérieure à la *hauteur* maximale autorisée dans la zone. Toutefois, ce dépassement de *hauteur* est au plus égal au rehaussement exigé pour atteindre la ligne d'eau de référence.

Hauteur dans le cadre d'un système constructif performant

La *hauteur* des *bâtiments* utilisant un système constructif performant sur le plan énergétique ou environnemental (matériaux biosourcés type structure bois, ...) peut être augmentée de 40 cm maximum par niveau de plancher, la *hauteur* exprimée en mètre peut être augmentée mais dans le cas d'une *hauteur* également exprimée en niveau, ce nombre de niveau doit être respecté.

Hauteur dans le cadre d'une réhabilitation d'un élément bâti protégé

Lorsqu'un élément bâti protégé identifié au règlement graphique (Planche 1) nécessite d'être réhabilité, la *hauteur* du bâti peut être supérieure à celle autorisée dans la zone, à condition de respecter les caractéristiques architecturales d'origine.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Voir règlement de chaque zone

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

5.1.1 Outils de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

Franges urbaines

Les *constructions* doivent observer un *retrait* minimal de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* ou d'*emprise publique* lorsque celle-ci est en contact avec une zone agricole ou une zone naturelle. Les *annexes* d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² sont toutefois admises.

Les *clôtures pleines* en fond de parcelle en contact avec une zone agricole ou naturelle sont interdites.

Lisières forestières

Sur l'ensemble des zones urbaines du PLU, au sein d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement depuis la limite de la zone naturelle boisée, toute nouvelle construction, aménagement ou installation ne peuvent être implantés, à l'exclusion :

- Des *annexes* inhabitables et ne pouvant constituer des pièces à vivre et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² (ex : abris de jardin, local technique, abris à bois, abris à vélo...) ;
- Des aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :
 - o L'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
 - o L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois.

ARTICLE 6 – Stationnement

6.1 Stationnement des véhicules à moteur

Ces règles s'appliquent aux *constructions* nouvelles, *reconstruction* (sauf *reconstruction à l'identique* suite à sinistre ou démolition volontaire), *extensions*, transformations de surfaces taxables en *surfaces de plancher*, changements de *destination* et *sous-destination*, modification du nombre de *logements* dans un *bâtiment* affecté au *logement*.

6.1.1 Les zones de stationnement

Cinq périmètres sont définis à l'échelle de la métropole et correspondent à 5 zones de stationnement différentes. Pour les zones UR(n°), URX(n°), 1AUR(n°), 1AUXR(n°), les règles de stationnement ne sont pas définies dans les dispositions communes mais directement dans les règlements spécifiques de chaque zone.

Les différents périmètres (**Zone I, II, III, IV et V**) sont représentés sur la carte ci-après. Le périmètre correspondant au périmètre du réseau structurant de transport en commun et des gares (zone II), hors Rouen (zone I), est représenté plus précisément au sein du règlement graphique - Planche 2.

PLU de la Métropole Rouen Normandie Zonage de stationnement

Zone de stationnement

- Zone I
- Zone II*
- (500m autour des stations TCU structurants et des gares + commune d'Elbeuf)*
- Zone III
- Zone IV
- Zone V
- Périmètre de sauvegarde et de mise en valeur

Réseau structurant TCU

- Tramway
- TEOR
- Gare ferroviaire



* Voir la délimitation parcellaire sur la [Planche 2](#) du règlement graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »



6.1.2 Modalités d'application des normes de stationnement

Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les *constructions* doit être assuré en dehors des *voies* et *emprises publiques*, sur le *terrain* d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La transformation d'un garage est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement sur le terrain.

Le traitement qualitatif des aires de stationnement

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou *bâtiment* attenant ou non à la *construction* principale), une attention particulière doit être portée au traitement des *façades* et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement (traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation, ...). Les linéaires de garages individuels, type *boxe*, sont interdits en limite des *voies* et des *emprises publiques*.

En dehors des aires de stationnement réalisées dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou *bâtiment* attenant ou non à la *construction* principale) et sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables. En cas de recours à des matériaux imperméables, la gestion des eaux pluviales en surface, sous forme de noues, doit être privilégiée.

Zone I	Pour les <i>constructions</i> , toute <i>destination</i> confondue, générant plus de 20 places de stationnement, au moins la moitié de l'ensemble des places créées doit être réalisée dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou <i>bâtiment</i> attenant ou non à la <i>construction</i> principale). Toutefois cette disposition n'est pas applicable en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.
Zone II	Pour les <i>constructions</i> , à <i>destination</i> de <i>logement</i> , générant plus de 30 places de stationnement, au moins la moitié de l'ensemble des places créées doivent être réalisées dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou <i>bâtiment</i> attenant ou non à la <i>construction</i> principale). Toutefois cette disposition n'est pas applicable en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.
Zone III	
Zone IV	Pour les <i>constructions</i> , toute <i>destination</i> confondue, il n'est pas fixé d'obligation minimale d'intégration du stationnement au volume construit.
Zone V	

Qualité paysagère des aires de stationnement

Les aires de stationnement au sol égales ou supérieures à 10 places doivent être plantées à raison de 1 *arbre de haute tige* pour 6 places, en privilégiant la création de séquences plantées en pleine terre.

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Lorsque les aires de stationnement au sol sont égales ou supérieures à 50 places, elles doivent être divisées par des rangées d'arbres à raison de 1 *arbre de haute tige* pour 6 places.

Les aires de stationnement doivent également être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (*accès* et *visibilité*).

Mode de calcul des places de stationnement

Rappel : Les surfaces mentionnées ci-après correspondent à des *surfaces de plancher*. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

Cependant pour la *sous-destination Logement* ce nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les *terrains* dont la superficie est inférieure à 300 m². Lorsqu'une opération comporte plusieurs *destinations*, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune des *destinations* et appliqué à leur *surface de plancher* respective.

Lorsque le *terrain* d'assiette d'une *construction* est situé sur deux zones de stationnement différentes, la norme la moins élevée des deux s'applique.

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la *surface de plancher*, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

6.1.3 Norme de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la *destination* ou la *sous-destination* des *constructions* et leur localisation.

Sur l'ensemble du territoire de la Métropole Rouen Normandie, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par *logement*, pour la *construction* :

- De *logements* locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ;
- De *logements* locatifs intermédiaires ;
- D'établissements assurant l'*hébergement* (ex : résidences seniors et universitaire, ...).

Toutefois, lorsque ces *constructions* sont situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de desserte le permet (voir secteurs concernés planche 2 du règlement graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »), il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par *logement*.

Pour les autres *constructions* situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet (voir secteurs concernés planche 2 du règlement

graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par *logement*.

Sous-destination Logement

Nombre minimum de places requises		
	Logement inférieur ou égal à 2 pièces principales	Logement supérieur à 2 pièces principales
Zone I	0,8	0,8
Zone II	1,0	1,0
Zone III	1,2	1,5
Zone IV	1,4	1,8
Zone V	1,8	2,0

Pour les zones III, IV et V : dans les opérations générant plus de 10 *logements*, 5% de places supplémentaires doivent être réservées pour les visiteurs.

Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les *terrains* dont la superficie est inférieure à 300 m².

Les *places commandées* sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même *logement*.

Dispositions alternatives

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de *bâtiments* affectés à des *logements* locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de *surface de plancher*, dans la limite d'un plafond de 50% de la *surface de plancher* existant avant le commencement des travaux.

En cas de division de *logements*, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de *logements* en application des normes chiffrées définies ci-dessus sauf mention spécifique au sein du règlement de zone (Livre 2 du règlement écrit).

Sous-destination Bureau

Nombre de places requises		
	Minimum	Maximum
Par tranche entamée de 100 m ²		
Zone I	0,5	1,5
Zone II	1,0	2,0
Zone III	1,5	Non réglementé
Zone IV	2,0	Non réglementé
Zone V	2,0	Non réglementé

Les sous-destinations : *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*

Nombre de places requises				
	Minimum			Maximum
Par tranche entamée de 100 m ²				
	De 0 à 500 m ²	De 500 m ² à 1500 m ²	Supérieur à 1500 m ²	
Zone I	0,0	1,0	1,0	1,5
Zone II	1,0	1,0	2,0	2,5
Zone III	1,0	1,0	2,0	Non réglementé
Zone IV	1,0	1,5	2,0	Non réglementé
Zone V	1,0	1,5	2,0	Non réglementé

Autres destinations et sous-destinations de constructions

Pour toutes les *destinations* des *constructions* non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités *industrielles* et artisanales, les établissements hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif, *l'hébergement* : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre

de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Dispositions alternatives

- **Travaux pour une *construction existante* n'impliquant ni changement de destination ni création de surface de plancher** : la réalisation de nouveaux emplacements de stationnement n'est pas exigée.
- **Travaux portant sur une *construction existante* sans création de surface de plancher mais impliquant un changement de destination** : le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement de *destination* en application des normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute *destination*, applicable une seule fois à un *bâtiment*.
- **Travaux portant sur une *construction existante* avec changement de destination et création de surface de plancher** : le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement de *destination* et la création de *surface de plancher* en application des normes chiffrées définies ci-dessus.
- **Travaux d'extension** : en cas d'extension d'un *logement*, la réalisation de nouveaux emplacements de stationnement n'est pas exigée. Pour les autres *destinations*, lors de l'extension d'une *construction existante*, le calcul du nombre de places à réaliser prend en compte la *surface de plancher* totale.
- **Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble** : Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.
- **Mutualisation du stationnement** : les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des

besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-dessus.

6.2 Stationnement des vélos

6.2.1 Modalités de réalisation

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être :

- Un espace réservé et sécurisé ;
- Situé au rez-de-chaussée ;
- Aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment si le local est intégré au volume construit du bâtiment :
 - o Limiter le nombre de portes à franchir pour accéder au garage avec son vélo.
 - o Implanter de préférence en interface entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment.
- Clos, couvert, disposant d'un éclairage suffisant, excepté pour le stationnement des cycles de la destination *équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- Équipé d'un système d'attache ;
- D'une surface minimum de 1,5 m² par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m².

6.2.2 Norme de stationnement pour les constructions nouvelles

Destinations	Nombre de places minimum requises
Logement (Pour une opération égale ou supérieure à 2 logements)	-1 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> inférieur ou égal à 2 pièces principales. -1,5 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> supérieur à 2 pièces principales.
Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de <i>surface de plancher</i>
Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur <i>destination</i> , il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des *terrains* par les voies

Les *voies* de desserte nouvelles sont adaptées à la topographie et à la configuration du *terrain*, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Elles présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le *terrain* à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il génère. Elles permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères et assimilés.

Les chaussées ainsi que les trottoirs seront revêtus en enrobés. Toutefois l'emploi d'autres matériaux de revêtement de qualité au moins équivalente pourra être autorisé et même demandé, s'ils correspondent à un souci d'assurer l'unité paysagère du quartier considéré.

Pour les *voies* spécifiques traitées en espace partagé multifonctionnel (*voie mixte*, cour urbaine, ...), l'utilisation de matériaux différenciés pourra être imposée, ainsi que la mise en place de mobilier urbain (bornes, signalétique particulière, bancs, jardinières fixes...), de manière à assurer la sécurité des usagers et un fonctionnement des ouvrages conforme au parti d'aménagement retenu.

Les *voies* et cheminements piétonniers devront être traités de manière à assurer leur utilisation normale et revêtus avec des matériaux adaptés.

Les *voies* et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage économe en énergie (type diode électroluminescente) et intelligent. Le matériel utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa pérennité et à un entretien normal.

Dans les *périmètres des transports en commun urbain structurants et des gares* repérés sur la Planche 2 du règlement graphique, les voiries réalisées dans le cadre d'une autorisation de lotir ou de construire doivent être aménagées pour permettre une desserte, notamment piétonnière et cyclable, au plus près de l'entrée d'une station de métro, de tramway ou d'une gare, sauf impossibilité technique.

Les *voies en impasse* sont encadrées plus précisément au sein des règlements particuliers de certaines zones. Les *voies en impasse* créées devront respecter les deux conditions suivantes :

- Réaliser une aire de retournement permettant les manœuvres des engins de collecte des déchets et des véhicules d'entretien et de secours,
- Réaliser une perméabilité piétonne, ou la réservation d'une emprise permettant ultérieurement la réalisation d'une perméabilité piétonne ou d'un prolongement de la *voie* ouverte à la circulation, sauf impossibilité technique manifeste.

Les *voies en impasse* ne déclenchent pas de *bande de constructibilité renforcée*.

7.2 Dispositions relatives aux conditions d'accès

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir *accès* à une *voie* publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans des conditions répondant à l'importance ou à la *destination* des *constructions* et aménagements envisagés. Ce passage aménagé sur fonds voisin doit être dans un état de viabilité conforme à l'usage attendu et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les *accès* carrossables à créer doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la *construction* ou l'opération d'aménagement ;
- La préservation de la sécurité des personnes qui est appréciée au regard de la position des *accès* et de leur configuration (assurer une visibilité suffisante), et également de la nature des *voies* de desserte, du type de trafic et de son intensité ;
- Le type de trafic généré par la *construction* (fréquence journalière, nombre et nature des véhicules), en cherchant à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des *voies* de desserte et en mutualisant les *accès* ;
- Les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le *terrain*, qui devront être situées le plus loin possible des carrefours.
- Les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le *terrain*, sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

Les *accès* carrossables sont limités au strict besoin de l'opération.

Dans le cadre de *division en drapeau*, créant une succession de *terrains* en profondeur par rapport à la *voie*, il ne peut pas y avoir plus de deux *accès* distincts successifs sur *voie* pour desservir les *terrains*. Le ou les nouveaux *accès* à créer doivent être mutualisés afin de ne pas créer un énième *accès* sur la *voie*.

Lorsque le *terrain* est desservi par plusieurs *voies*, le ou les *accès* carrossables présentant une gêne ou un risque pour la circulation et/ou la sécurité des usagers est interdit.

Tout *accès* carrossable doit avoir une largeur maximum de 4 mètres. Une largeur de 5 mètres pourra être exigée lorsque les usages attendus nécessitent un *accès* à double sens de circulation ou pour les poids lourds.

Pour les garages ou parkings en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5% maximum sur une distance de 4 mètres minimum, sauf en cas d'impossibilité justifiée due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

Les *constructions* neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'*accès* des *bâtiments* aux piétons et aux personnes à mobilité réduite depuis la *voie* ouverte à la circulation, de façon directe et sécurisée sans modification du domaine public.

Article 8 – Desserte par les réseaux

8.1 Alimentation en eau potable

Toute *construction* ou installation nouvelle nécessitant un point d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sauf pour un usage privé et à condition de disposer d'une source d'eau contrôlée, déclarée et éventuellement d'un système de traitement conforme aux règles sanitaires.

Le raccordement au réseau public se réalise par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers conformément au règlement de service Eau Potable en vigueur et annexé au PLU.

Les aménagements réalisés en équipement propre pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux prescriptions de la Métropole pour leur raccordement, leur mise en service et l'éventuelle rétrocession des *extensions* de réseau.

Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

Réseau d'eau potable structurant figurant en annexe du règlement graphique 4.2.4.4 a

Aucune *construction*, installation ou aménagement ne doit être réalisé sur une bande de 3 m de largeur de part et d'autre de la canalisation sensible (bande d'accessibilité standard) figurée sur les plans.

8.2 Assainissement

8.2.1 Eaux usées

Eaux usées domestiques

Assainissement collectif

Dans les zones d'assainissement collectif : toute *construction* ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public soit directement, soit par l'intermédiaire d'une *voie* privée ou d'une servitude de passage, sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

Les propriétés non raccordées au réseau public existant au droit de la parcelle ou à moins de 100 mètres doivent être raccordées à ce réseau.

Toute parcelle détachée par *division* d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif distant de moins de 100 mètres.

Les modalités de raccordement entre domaine le privé et le domaine public définies dans le règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

Assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif et en cas d'impossibilité technique justifiée : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est exigé. La parcelle pourra être urbanisée sous réserve de mettre en œuvre une filière de traitement adaptée à la nature des sols du *terrain* d'assiette de la *construction* ou de l'opération projetée. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) doit valider, préalablement à la demande d'urbanisme, la conformité du dispositif relative aux dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales.

La conception, l'exécution et le bon fonctionnement des systèmes mis en œuvre seront contrôlés par le SPANC conformément au règlement d'assainissement collectif.

Les zones d'assainissement collectif et non collectif sont délimitées dans les zonages d'assainissement.

Le rejet des eaux usées au réseau pluvial ou tout autre exutoire pluvial est interdit. Les eaux de vidanges de piscine pourront être rejetées au réseau pluvial en dehors des périodes pluvieuses.

Eaux usées non domestiques

Le déversement des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement public est autorisé sous réserve d'être compatible avec les conditions générales d'exploitation du système d'assainissement. L'arrêté d'autorisation de déversement déterminera au minimum les caractéristiques qualitatives et quantitatives des eaux usées rejetées ainsi que la durée de l'autorisation.

Réseau d'assainissement structurant figurant en annexe du règlement graphique 4.2.4.4 b

Aucune *construction*, installation ou aménagement ne doit être réalisé sur une bande de 3 m de largeur de part et d'autre de la canalisation sensible (bande d'accessibilité standard) figurée sur les plans.

8.3 Eaux pluviales

Dispositions générales

Afin de lutter contre les risques d'inondation, les eaux pluviales doivent être gérées en infiltration sur la parcelle, en fonction de la capacité des sols, sans générer de ruissellement sur les propriétés voisines (domaine privé ou public).

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une OAP ou une *opération d'aménagement d'ensemble* prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du *terrain* du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP ou de l'*opération d'aménagement d'ensemble*.

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité, seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire.

La voirie ne doit pas être considérée comme exutoire. Seule la surverse exceptionnelle au-delà de la pluie centennale peut être tolérée avec l'autorisation du gestionnaire de voirie.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales (cuve de stockage/restitution, infiltration...) doit être défini sur la base de la pluie locale centennale la plus pénalisante et prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, voirie d'accès, parking...). Ils devront être vidangés en moins de 48 h.

Les systèmes de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de *construction* ne doivent pas constituer une aggravation mais une diminution des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

- **En l'absence de schéma directeur de gestion des eaux pluviales**, le rejet au niveau de l'exutoire sera limité à 2 L/s/ha aménagé.
En cas de rejet direct dans la Seine, le rejet pourra être limité à 10 L/s/ha aménagé.
Pour des superficies inférieures à 3000 m², si la perméabilité le permet, le système d'infiltration sera dimensionné au minimum pour une pluie de 50 mm en 24 h, soit un volume de stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée et sera vidangé en 24h, dans le cas contraire un ouvrage de stockage/restitution dimensionné sur la base de la pluie centennale la plus pénalisante sera réalisé afin de limiter le rejet au réseau à 2 L/s.
À la demande du gestionnaire du réseau, un prétraitement des eaux de ruissellement de voirie pourra être demandé.
Les eaux de pluie pourront être récupérées dans un dispositif approprié (enterré ou intégré à l'environnement), mais dans ce cas le volume utile ne pourra être pris en compte dans le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales.
- **Si la commune dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales**, les rejets devront se conformer aux débits de fuite maximaux définis par le schéma. Pour certains secteurs aucun rejet ne sera autorisé conformément aux schémas de gestion des eaux pluviales en vigueur.

Au sein des secteurs situés en zone de remontée de Seine indiqués au règlement graphique – Planche 3 – les dispositifs de gestion et d'évacuation des eaux pluviales doivent tenir compte des côtes de référence de la Seine mentionnées au PPRI.

8.4 Raccordement au réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une *construction*, les *constructions* neuves et les projets de réhabilitation doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

Pour les opérations réalisées sur des secteurs desservis par des réseaux de chaleur publics non classés (voir Tome 5 des annexes du PLU – Annexe 13 : Périmètre des réseaux de chaleur non classés), le porteur de projet peut obtenir une proposition de raccordement émise par le gestionnaire du réseau de chaleur concerné.

8.5 Collecte des déchets

La collecte des déchets est assurée :

- **De porte à porte** lorsque les caractéristiques de la *voie*, définies au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets (Tome 3 : Annexes sanitaires), le permettent (telles que largeur, portance, tracé, topographie, aire de retournement adaptés aux véhicules de collecte) et conformément aux conditions de desserte par les *voies* ou privées définies précédemment.

Si les *voies* sont *en impasse*, elles doivent comporter à leur extrémité une aire de retournement suffisamment dimensionnée comme précisé sur les schémas inscrits au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets (Tome 3 : Annexes sanitaires).

A défaut, une aire de présentation des déchets doit être prévue à l'entrée de la *voie* qui doit être facilement accessible aux véhicules de collecte en marche normale, ce qui implique que le véhicule n'effectue aucune marche arrière.

Les points de présentation des déchets ménagers sont dimensionnés et aménagés pour assurer l'accessibilité aisée, la sécurité, l'hygiène et l'ergonomie du ramassage, compte tenu de ses modalités et de son organisation.

- **En apport volontaire** : La Métropole met à disposition des mobiliers fixes pour le stockage des déchets avant collecte, pour les Ordures Ménagères, les Recyclables, le Verre et le Textile. Il s'agit de colonnes semi enterrées ou

enterrées, de colonnes aériennes ou des bacs de regroupement sous abri ou sur plateforme béton, réalisés selon les prescriptions définies au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets.

- Les aménagements et *constructions* édifiés sur le *terrain* constituant le point de présentation des déchets ménagers s'adaptent aux modalités et à l'organisation de la collecte décrite au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets, afin d'en optimiser la mise en œuvre. Ces aménagements sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant lesdits déchets, en évitant tout obstacle rendant plus difficile ou dangereuse, ou ralentissant l'exécution du service public par les personnels qui y sont affectés.

En matière de pré-collecte, il doit être prévu, pour les *constructions* nouvelles ou les réhabilitations, dont le nombre de *logements* est supérieur à 2, un emplacement individuel sur l'*unité foncière* ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective de déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie publique ou privée.

Deux types d'aménagements peuvent être envisagés :

- Un local poubelles qui devra respecter les prescriptions définies au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets.
- Un système de collecte enterré ou semi-enterré peut-être étudié à partir de 30 *logements*

Un local dédié aux encombrants devra être systématiquement prévu pour les *constructions* dont le nombre de *logement* est égal ou supérieur à 10 et pour l'artisanat, les commerces de détails et la *restauration*.

8.6 Défense extérieure contre l'incendie

Toute *construction* doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Le réseau d'eau potable pourra être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et sous réserve de l'économie financière au regard d'autres moyens (exemples : distance entre *constructions*, réserve d'eau...).

La cartographie des moyens fixes de défense contre l'incendie existants à la date d'*approbation du PLU* est annexée au PLU (Tome 5 : annexes informatives).

Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir **les risques particuliers** identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette *construction*.

Pour l'ensemble des zones, les *constructions* devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclairage des *bâtiments*.

8.7 Réseaux divers

Sur le *terrain* d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la *construction* ou dans les *clôtures*.

SECTION 6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES NATURELS (PLANCHE 3)

Conformément au code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou assorti de prescriptions s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

En outre, afin de protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions particulières fixées ci-après. Au sein du PLU ce sont les dispositions réglementaires les plus contraignantes qui s'imposent au projet.

6.A Secteurs couverts par une Servitude d'Utilité Publique (SUP)

6.A.1 Plan d'Exposition aux Risques (PER)

L'enveloppe globale des aléas des plans d'exposition aux risques sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du document PER correspondant et figurant au sein des Annexes du PLU (Tome 1). Sur l'ensemble des secteurs du territoire concernés il convient de respecter le règlement du PER en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

6.A.2 Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

En cas de PPRI approuvés

L'enveloppe globale des aléas des plans de prévention des risques d'inondation approuvés sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du PPRI correspondant et figurant au sein des Annexes du PLU (Tome 1). Sur l'ensemble des secteurs du territoire concernés, il convient de respecter le règlement du PPRI en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

6.B Risque ruissellement (hors PPRI)

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En secteur d'aléa fort, moyen et faible

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En secteur d'aléa fort et moyen

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La *reconstruction* après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'*emprise au sol* ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher par rapport au *terrain* naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort.
- L'*extension*, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20 m² maximum de la surface du plancher des *constructions* existantes à usage d'*habitation*, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de *logements* et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher par rapport au *terrain* naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort.
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des *constructions* existantes à usage d'*habitation* dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de *logements*.
- Les changements de *destination* à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer davantage de personnes au risque d'inondation.

- L'*extension*, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20% maximum de la surface du plancher des *constructions* existantes à usage d'activité, dès lors qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher par rapport au *terrain* naturel de 80cm pour un aléa moyen et 1,3m pour un aléa fort.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Les *clôtures*, portes et portails, sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (*clôtures pleines* et leur *reconstruction* interdites).
- Les *annexes* ouvertes dans le sens du courant
- Les piscines privées sans clos couvert
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.

Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés...) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes...), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général existants à condition :
 - De démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
 - De fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ;
 - De limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;

- De prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.
- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
 - Les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés...), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
 - Les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;
 - Les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique.
- La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions :
 - Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
 - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.
- Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires au bon fonctionnement d'une activité sans exhaussement à condition :
 - D'être situés en aléa moyen pour les parcs de stationnement ouverts au public ;

- De les réaliser au niveau du terrain naturel ;
- De ne pas modifier l'écoulement des eaux ni aggraver les risques ; ou de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ;
- D'utiliser des matériaux de revêtements perméables n'aggravant pas l'imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d'hydraulique douce...) ;
- De comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ;
- Que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ;
- Que l'exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte.

À l'occasion de l'entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l'érosion due aux phénomènes concernés. L'entretien de ces dispositifs est assuré par le maître d'ouvrage ou le gestionnaire.

- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - Fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires...) ;
 - Absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
 - Ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ;
 - L'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé par rapport au terrain naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort ;
 - Les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;
 - Les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ;
 - Le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage

et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;

- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

En secteur d'aléa faible

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La *reconstruction* après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'*emprise au sol* ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 50 cm par rapport au *terrain* naturel.
- Sont autorisés les *constructions*, *extensions* et *annexes* dès lors que le plancher habitable soit supérieur de 50 cm au *terrain* naturel.
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des *constructions* existantes à usage d'*habitation*.
- Les changements de *destination*.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Les *clôtures*, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (*clôtures pleines* et leur *reconstruction* interdites).
- Les *annexes* ouvertes dans le sens du courant
- Les piscines privées sans clos couvert
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.

Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés...) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes...), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général existants à condition :
 - De démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
 - De fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ;
 - De limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;
 - De prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
 - Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.
- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
 - Les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés...), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
 - Les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;
 - Les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect

de la réglementation spécifique.

- La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions :
 - Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
 - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.
 - Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires au bon fonctionnement d'une activité (hors aires de caravanage) sans exhaussement à condition :
 - De les réaliser au niveau du terrain naturel ;
 - De ne pas modifier l'écoulement des eaux, ni aggraver les risques ; ou de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ;
 - D'utiliser des matériaux de revêtements perméables n'aggravant pas l'imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d'hydraulique douce...) ;
 - De comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ;
 - Que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ;
 - Que l'exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte.
- À l'occasion de l'entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l'érosion due aux phénomènes concernés. L'entretien de ces dispositifs est assuré par le maître d'ouvrage ou le gestionnaire.
- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - Fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques

- du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires...);
- Absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
 - Ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil non rehaussé par rapport au terrain naturel de 50 cm ;
 - L'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé par rapport au terrain naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort ;
 - Les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;
 - Les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leur fondation ;
 - Le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
 - Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

6.C Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Aléa fort (hauteur supérieure à 1 m)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

Aléa moyen (hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Aléa fort (hauteur supérieure à 1 m)

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- L'*extension* de 10% de l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à *destination* d'activités (artisanat, etc. ...), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, en intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote de plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans et à condition que cette *extension* n'augmente pas la population exposée au risque. Pour des *bâtiments* de stockage de produits non polluants, sans présence humaine supplémentaire (stockage par exemple), et sous réserve de prescriptions constructives permettant le libre écoulement des eaux (pilotis par exemple), l'*emprise au sol* de l'*extension* peut aller jusqu'à 20%.
- L'*extension*, sans limite de surface, des *bâtiments* techniques à usage agricole sans *logement*, dans la continuité des *bâtiments* existants, sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable sans mettre en péril l'activité. L'*extension* devra respecter les prescriptions suivantes :

- Plancher utile 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, sauf s'il est démontré l'impossibilité technique,
- Interdiction de stockage de produits dangereux ou polluants,
- Dispositions constructives permettant la libre circulation de l'eau,
- Matériaux utilisés insensibles à l'eau et réseau électrique 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- Les *clôtures*, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement (*clôtures pleines* et leur *reconstruction* interdites).
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des *constructions* existantes à usage d'*habitation* dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de *logements*.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- Les tunnels plastiques.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.
- L'aménagement de pistes cyclables est autorisé sous conditions :
 - Toutes dispositions (techniques alternatives, fossés, ...) doivent être prises pour gérer les écoulements superficiels des voiries existantes et futures ;
 - Des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation ;
 - Les voiries doivent disposer de dispositifs permettant d'en interdire l'accès en cas d'inondation ;
 - Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
 - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises ;

- De les réaliser au niveau du terrain naturel.

Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés...) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes...), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général existants à condition :
 - De démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
 - De fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ;
 - De limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;
 - De prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
 - Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.
- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
 - Les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant

- la circulation des eaux (noues, fossés...), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
- Les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;
 - Les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique.
- La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions :
- Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
 - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.
- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
- Fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires...) ;
 - Absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
 - Ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ;
 - L'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement doit être de 130 cm par rapport au terrain naturel ;
 - Les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;
 - Les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ;
 - Le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
 - Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

Aléa moyen (hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m)

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La *reconstruction* après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'*emprise au sol* ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm par rapport au *terrain naturel*
- L'*extension*, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20 m² maximum de la *surface de plancher* des *constructions* existantes à usage d'*habitation*, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de *logements*, et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm par rapport au *terrain naturel*
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des *constructions* existantes à usage d'*habitation* dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de *logements*.

- Les *clôtures*, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement (*clôtures pleines* et leur *reconstruction* interdites).
- Les *annexes* ouvertes.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- Les changements de *destination* à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer des personnes plus vulnérables au risque inondations.
- L'*extension* de 10% de l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à *destination* d'activités (agriculture, artisanat, etc. ...), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, en intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30cm par rapport à la cote de plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans et à condition que cette *extension* n'augmente pas la population exposée au risque. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130cm. La rehausse est réalisée par rapport au *terrain* naturel. Pour des *bâtiments* de stockage de produits non polluants, sans présence humaine supplémentaire (stockage par exemple), et sous réserve de prescriptions constructives permettant le libre écoulement des eaux (pilotis par exemple), l'*emprise au sol* de l'*extension* peut aller jusqu'à 20%.
- L'*extension*, sans limite de surface, des *bâtiments* techniques à usage agricoles sans *logement*, dans la continuité des *bâtiments* existants, sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable sans mettre en péril l'activité. L'*extension* devra respecter les prescriptions suivantes :
 - o Plancher utile 30 cm au-dessus de la cote de PHE, sauf s'il est démontré l'impossibilité technique,
 - o Interdiction de stockage de produits dangereux ou polluants,
 - o Dispositions constructives permettant la libre circulation de l'eau,
 - o Matériaux utilisés insensibles à l'eau et réseau électrique 30cm au-dessus de la cote de PHE.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Les tunnels plastiques et serres maraîchères.
- L'*extension* de 20% de la surface du plancher maximum des *constructions* à usage d'activités économiques.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.
- L'aménagement de pistes cyclables est autorisé sous conditions :
 - o Toutes dispositions (techniques alternatives, fossés, ...) doivent être prises pour gérer les écoulements superficiels des voiries existantes et futures ;
 - o Des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation ;
 - o Les voiries doivent disposer de dispositifs permettant d'en interdire l'accès en cas d'inondation ;
 - o Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
 - o Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises ;
 - o De les réaliser au niveau du terrain naturel

Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés...) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes...), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général existants à condition :
- De démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
- De fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures

- compensatoires...);
- De limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;
- De prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.
- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
- Les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés...), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
- Les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;
- Les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique.
- La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions :
- Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
- Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.
- Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires

- au bon fonctionnement d'une activité sans exhaussement à condition :
 - De les réaliser au niveau du terrain naturel ;
 - De ne pas modifier l'écoulement des eaux, ni aggraver les risques ; ou de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ;
 - D'utiliser des matériaux de revêtements perméables n'aggravant pas l'imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d'hydraulique douce...) ;
 - De comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ;
 - Que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ;
 - Que l'exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte.
- À l'occasion de l'entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l'érosion due aux phénomènes concernés. L'entretien de ces dispositifs est assuré par le maître d'ouvrage ou le gestionnaire.
- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - Fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires...) ;
 - Absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
 - Ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ;
 - L'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement doit être de 130 cm par rapport au terrain naturel ;
 - Les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;
 - Les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ;
 - Le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux :

aux points bas (clapet anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;

- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m)

Peuvent être autorisés :

- Les changements de *destination*.
- Toute nouvelle *construction*, y compris les extensions, de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au *terrain* naturel
- La *reconstruction* après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'*emprise au sol* ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au *terrain* naturel
- Les tunnels plastiques et serres maraîchères.
- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- Les aménagements de *terrains* de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.
- Les *clôtures*, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des eaux (*clôtures pleines* interdites).
- Les *annexes* ouvertes.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.

- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.
- L'aménagement de pistes cyclables est autorisé sous conditions :
 - o Toutes dispositions (techniques alternatives, fossés, ...) doivent être prises pour gérer les écoulements superficiels des voiries existantes et futures ;
 - o Des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation ;
 - o Les voiries doivent disposer de dispositifs permettant d'en interdire l'accès en cas d'inondation ;
 - o Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdits (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
 - o Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises ;
 - o De les réaliser au niveau du terrain naturel.

Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés...) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes...), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général existants à condition :

- De démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
- De fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ;
- De limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;
- De prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.
- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
- Les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés...), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
- Les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;
- Les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique.
- La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions :
- Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
- Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.
- Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires au bon fonctionnement d'une activité sans exhaussement à condition :
 - De les réaliser au niveau du terrain naturel ;
 - De ne pas modifier l'écoulement des eaux, ni aggraver les risques ; ou de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ;
 - D'utiliser des matériaux de revêtements perméables n'aggravant pas l'imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d'hydraulique douce...) ;
 - De comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ;
 - Que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ;
 - Que l'exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte.
- À l'occasion de l'entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l'érosion due aux phénomènes concernés. L'entretien de ces dispositifs est assuré par le maître d'ouvrage ou le gestionnaire.
- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
- Fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires...) ;
- Absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
- Ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ;
- L'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement doit être de 80 cm par rapport au terrain naturel ;
- Les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;

- Les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ;
- Le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

6.D Zone de vigilance (hors PPRI)

Au sein de cette zone identifiée au règlement graphique – Planche 3 – les sous-sols sont interdits et toutes les nouvelles *constructions* doivent intégrer un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au *terrain* naturel.

6.E Remontée de Seine

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3 – les sous-sols sont interdits et toutes les nouvelles *constructions* doivent intégrer un rehaussement du rez-de-chaussée de 30 cm au-dessus des cotes de référence de la Seine mentionnées au PPRI Vallée de la Seine - Boucle de Rouen.

6.F Risque falaise

6.F.1 Zone de risques

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- L'aménagement de comble et de sous-sol, à condition de ne pas créer de nouveaux *logements* ou d'augmenter la capacité d'un établissement recevant du public (ERP) ;
- La création de murs et ouvrages visant à se protéger des chutes et projections de pierres ;

- Les *extensions* mesurées en éloignement de la falaise (*construction* initiale entre la falaise et l'*extension*) en matériaux maçonnés ;
- Les équipements d'intérêt général ne nécessitant pas de présence humaine (transformateurs, antennes, parc photovoltaïque, ...) ;
- Les structures légères de mise en abris de matériaux stockés et du bétail ;
- Les travaux de mise aux normes pouvant entraîner des *extensions* mesurées ;
- Les travaux de réaménagement et changements de *destination* au sein de l'enveloppe bâtie ne visant pas à créer de nouveaux *logements*.

6.F.2 Zone de risque avec étude spécifique

Les secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, sont détaillés en annexe du règlement graphique (pièce 4.2.4.5)

Commune d'Amfreville-la-Mi-Voie

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- Les travaux ayant vocation à réduire le risque ;
- Les travaux d'infrastructures, les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures, à la lutte contre les inondations ;
- Les réhabilitations des *constructions* existantes à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de *logements* ;
- La *reconstruction à l'identique* après sinistre à condition que celui-ci ne résulte pas d'un effondrement.

Commune de Bardouville

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seules sont autorisées les ouvertures et exploitations de carrières, uniquement pour l'extraction de matériaux, à la condition que les *constructions* et installations à usage de traitement des matériaux demeurent interdites.

Commune de Canteleu

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des *constructions* existantes à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de *logements* ;
- Les *extensions* mesurées et les *annexes* à l'*habitation* pour lesquelles l'*emprise au sol* et la *surface de plancher* seront limitées à 20 m² ;
- La *reconstruction* après sinistre si l'origine du sinistre n'est pas liée à l'éboulement des falaises ;
- Les voiries et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les changements d'affectation, à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de *logement* ;
- Les exhaussements

Commune de Duclair

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3 –seuls sont autorisés :

- Les aménagements de comble et de sous-sol, à condition de ne pas créer de nouveaux *logements* ou d'augmenter la capacité d'un établissement recevant du public (ERP) ;
- La création de murs et ouvrages visant à se protéger des chutes et projections de pierres ;
- Les *extensions* mesurées en éloignement de la falaise (*construction* initiale entre la falaise et l'*extension*) en matériaux maçonnés ;
- Les équipements d'intérêt général ne nécessitant pas de présence humaine (transformateurs, antennes, parc photovoltaïque, ...) ;
- Les structures légères de mise en abris de matériaux stockés et du bétail,
- Les travaux de mise aux normes pouvant entraîner des *extensions* mesurées,
- Les travaux de réaménagement et changements de *destination* intra-muros ne visant pas à créer de nouveaux *logements*.

Commune d'Elbeuf-sur-Seine

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- L'*extension mesurée*, jointive ou non, des *constructions* existantes, pour l'amélioration du confort des *habitations* sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de *logements* ;
- La *reconstruction* à l'identique (même volumétrie, même implantation, même *surface de plancher*) de tout *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre à

condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à un éboulement de falaise ;

- Les *voies* et ouvrages liés aux dites *voies* ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, répondant aux besoins de la zone ou de portée plus générale ;
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

Commune du Mesnil-sous-Jumièges

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- La *reconstruction* d'un *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre, sauf s'il s'agit d'un sinistre dû à une inondation, ou à un éboulement, y compris son *extension mesurée*. Cette *extension* sera conditionnée à une plantation arboricole sur une partie de la parcelle.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les *constructions* liées à des équipements d'infrastructure autorisés aux articles 1.1 et 1.2 du règlement des zones concernées.
- En bordure de Seine :
 - o Côté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc.) sur une largeur de 20 m mesurée depuis la crête de la berge.
 - o Côté rivière, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc.) sur toute l'étendue du plan d'eau situé sur le territoire de la commune.
- Tout élément technique, tout dispositif ou tout aménagement ayant pour effet de préserver les *habitations* et les riverains des nuisances sonores liées aux exploitations de carrières autorisées.

Commune de Rouen

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3 – les *bâtiments* nouveaux et les *extensions* de *bâtiments* existants ne seront autorisés que si des mesures adaptées sont prévues pour écarter le risque. Ces mesures devront répondre aux différents secteurs de risque identifiés.

Commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- L'aménagement de comble et de sous-sol, à condition de ne pas créer de nouveaux *logements* ou d'augmenter la capacité d'un ERP ;
- La création de murs et ouvrages visant à se protéger des chutes et projections de pierres ;
- Les remblais en amont de la falaise sont interdits ;
- Les *extensions* limitées en éloignement de la falaise (*construction* initiale entre la falaise et l'*extension*) en matériaux maçonnés ;
- Les équipements d'intérêt général ne nécessitant pas de présence humaine (transformateurs, antennes) ;
- Les structures légères de mise en abris de matériaux stockés et du bétail,
- Les travaux de mise aux normes pouvant entraîner des *extensions mesurées*,
- Les travaux de réaménagement et changements de *destination* intra-muros ne visant pas à créer de nouveaux *logements* ;
- Les vérandas non soumises au risque car protégées de la falaise par une *construction* préexistante entre la falaise et la véranda.

Commune de Yainville

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3 –seules sont autorisées les installations en lien avec les activités de la chambre de dépôt « Jumièges-Yainville ».

Commune de Gouy

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- L'aménagement ou l'*extension mesurée* (20 m² de surface hors œuvre nette) des *constructions* existantes, et le cas échéant, le changement de leur *destination*, y compris la *construction* d'*annexes* jointives et non jointives,
- La réhabilitation des *constructions* existantes, et le cas échéant, le changement de leur *destination*,
- La *reconstruction* sur place des *constructions* détruites à la suite d'un sinistre, sauf si le sinistre est lié à un mouvement du *terrain*.

- Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les carrières servant à marner les champs propres d'une exploitation conformément à l'article 106 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999
- La mise en conformité des installations agricoles, l'extension mesurée et les *annexes* jointives ou non (20m² hors œuvre brute) des *habitations* liées à l'activité agricole, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de *logements*
- Sur une largeur de 40m mesurée depuis la crête de berge de Seine, côté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaire à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc.).

6.G Risque cavité

6.G.1 Zone de risque

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés pour les *bâtiments existants à la date d'approbation du PLU* :

- Toute modification (y compris la démolition-reconstruction), sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - o Que l'implantation initiale du *bâtiment* soit conservée totalement ou partiellement, afin de ne pas augmenter l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
 - o Que le *bâtiment* n'ait pas subi de dégâts liés à la présomption d'une cavité souterraine ;
 - o Que ne soit pas créé un nouveau *logement* ou une nouvelle activité.
- L'*extension* verticale ou horizontale (y compris pour un *bâtiment* ayant fait l'objet d'une démolition-reconstruction depuis l'approbation), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol existante de plus de 20 m² pour l'habitat et 20% pour les activités et dès lors qu'aucun indice ponctuel ou défaut ne laisse présager la présence d'une cavité au droit de la construction. Cette *extension* ne doit pas permettre la création d'un nouveau *logement* ou d'une nouvelle activité.

- La *reconstruction* après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré.
- L'aménagement des *combles*, tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un *logement* supplémentaire ;
- La mise aux normes des *bâtiments* d'activité agricole.

Sont également autorisés sous conditions :

- Les structures légères de faible emprise, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des enjeux (ex : abri de jardin, abri à bois, abris de matériel ou de stockage, auvent, préau, portail, porte, *clôture*, ...)
- Les piscines non couvertes et sans infiltration des eaux de vidange ;

Au sein du Tome 5 « annexes informatives », figure par commune une cartographie détaillée des indices cavités et un tableau de ces indices à prendre en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 7. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES TECHNOLOGIQUES (PLANCHE 3)

Conformément au code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou assorti de prescriptions s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

En outre, afin de protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions particulières fixées ci-après

règlement écrit (pièce 4.1.2.3). Pour l'ensemble des établissements identifiés il convient de respecter les règles figurant sur ces fiches en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

7.A Secteurs couverts par une Servitude d'Utilité Publique

7.A.1 Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

L'enveloppe globale des aléas des plans de prévention des risques technologiques approuvés sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du PPRT correspondant et figurant au sein des Annexes du PLU (Tome 1). Sur l'ensemble des secteurs du territoire concernés, il convient de respecter le règlement du PPRT en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

7.A.2 Secteurs d'Information sur les Sols pollués (SIS)

Les informations relatives au SIS figure au sein des Annexes du PLU (Tome 2 « Périmètres divers »).

Les projets de construction et de lotissement prévus dans un SIS doivent faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

7.B Installation Classée Protection de l'Environnement (ICPE) ayant des zones d'effet hors de leur limite de propriété

Les établissements ICPE Seveso seuil bas sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Les différentes zones de danger et les dispositions réglementaires afférentes sont celles des fiches communales correspondantes et figurant au sein des annexes du