



Commune de Louviers Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit



Avril 2016



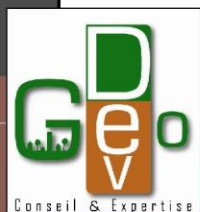
MODIFICATION

Prescrite le 29/05/15

Enquête publique du 07/12/15 au 08/01/16 (inclus)

Approuvée le 28/04/16

CACHET :



Sommaire

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	91
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	105
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	120
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	121
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh.....	127
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh.....	138
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	143
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	144
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	155
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	156
TITRE VI - ANNEXES.....	168

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Louviers.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R.111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2.
- 2) L'article L.123-6 du Code de l'urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.
 - En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.
 - S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes : les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.
 - Les règles de lotissement dont les dispositions sont plus contraignantes que celles du présent règlement du moment qu'elles ne sont pas contradictoires avec les caractéristiques de morphologie urbaine de la zone.
- 4) *La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.*
- 5) *La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics est régie par les articles L 332.6 à L 332.16 et L 332.28 à L 332.30 du Code de l'urbanisme; en particulier :*
 - La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.1331-7 du Code de la santé Publique (voir annexe articles)
 - Le respect des dispositions relatives aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Communications électroniques.
 - Des contributions pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz et d'énergie calorifique.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le plan comporte également :

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; h...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.
- Les annexes au présent règlement font l'objet du titre VI

Dans les zones urbaines, agricoles et naturelles, **des secteurs ou des sous-secteurs comportant des vestiges archéologiques** ont été définis, à l'intérieur desquels s'applique l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme.

Dans les **emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers, il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "emplacements réservés" du présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement

En zones verte et rouge du PPRI, la reconstruction après sinistre est autorisée, sous réserve d'en réduire la vulnérabilité, et dans les conditions suivantes :

- Le premier niveau de plancher sera édifié 20 cm au-dessus de la cote de référence ;
- Le nombre de logements ne sera pas supérieur à l'antérieur ;
- L'emprise au sol des nouveaux bâtiments sera au plus égale à l'emprise antérieure.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

C'est la zone correspondant au centre-ville historique, en partie issu de la reconstruction et délimité par la ceinture des boulevards Jules Ferry, du Maréchal Joffre, de Crosne, rue du Rempart et boulevard Georges Clémenceau.

Cette zone présente un fort caractère patrimonial (lié à l'eau, à la reconstruction, au bâti traditionnel) et recèle de nombreux équipements, commerces et services, qui la désignent comme le siège principal de l'identité urbaine de la commune.

La confortation de l'animation de centre-ville à vocations multiples (habitat, équipements, commerces, services...) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain – sont recherchées.

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de bureau, de service ou de stationnement, dans la mesure où elles sont conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.
- L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage de commerce, à condition de compter moins de 1000 m² de surface de vente, ou bien d'être localisées dans les secteurs délimités au document graphique du règlement au titre de l'article L.123-1-5 II. 5° du Code de l'urbanisme.
- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'artisanat, à condition que leur activité soit complémentaire de l'habitat ou des équipements publics dans la zone et qu'elle ne porte pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Préservation de la diversité commerciale

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5 II. 5° du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique du règlement, la diversité commerciale doit être préservée et développée, notamment à travers le maintien (ou l'installation) de commerces de détail de proximité, à rez-de-chaussée sur rue.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de déclaration préalable).

Espaces Boisés Classés

Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone soumises aux risques d'inondation repérées au document graphique du règlement et à l'annexe « Plan de Prévention du Risque Inondation », la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

Le réseau interne est de type séparatif.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 1l/s/1000 m² imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Distribution électrique

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation à l'alignement des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à l'égout du toit.

Des implantations différentes, en particulier des décrochements de faible ampleur ou des redents, peuvent être admis en raison :

- de la configuration de la parcelle,
- ou dans un souci de composition d'ensemble ou avec une construction voisine de valeur et en bon état.

Les groupes de plus de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Cas particulier des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras publics :

Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m des berges de l'Eure ou de l'un de ces bras publics.

Toutefois :

- Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges, les travaux et aménagements sont autorisés s'il s'agit d'un élément recensé comme patrimoine bâti à surveiller à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel ».
- Dans les cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en berge de l'Eure si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou parties de constructions sur rue (concernées par les dispositions de l'article UA 6) doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives joignant l'alignement avec réalisation, le cas échéant de porche ou passage couvert qui maintiennent une continuité bâtie.

Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge de recul par rapport à la limite de propriété, de 3 mètres au moins.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.

Pour les constructions en arrière de terrain (non concernées par les dispositions de l'article UA 6), aucune prescription d'implantation par rapport aux limites séparatives n'est imposée.

Cas particulier des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras publics :

Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras privés.

Toutefois :

- Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges ou sur la rivière (avancée sur pilotis), les travaux et aménagements sont autorisés si il s'agit d'un élément recensé comme patrimoine bâti à surveiller à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel ».
- Dans les cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en berge de l'Eure si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE EN SOL

Il n'est fixé aucune prescription d'emprise au sol pour les constructions à implanter dans la zone.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9,50 mètres à l'égout du toit ;
- ou 15 mètres au point le plus haut, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction, dans le cas d'architectures mettant en œuvre des couvertures contemporaines (type coque, toiture-terrasse ou assimilée, etc.).

Selon les indications portées au document graphique, les dispositions suivantes sont obligatoires dans les secteurs repérés au titre de la diversité commerciale (art. L.123-1-5 II. 5°) :

- pour les constructions neuves, les rez-de-chaussée sur rue ont une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus. Cette incidence pourra être répercutée sur la hauteur totale de la construction en cas de dépassement lié à l'application de cette disposition.

Par référence à la hauteur des façades représentatives des constructions avoisinantes (repérées à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel »), l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut :

- autoriser la construction à une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
- ou obliger la construction à une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

1. Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les pastiches d'architecture sont à proscrire, sauf s'ils s'inscrivent dans un environnement ou un contexte bâti les justifiant : réhabilitation, extension, etc...

3. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

4. Chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes, traditionnelles ou issues de la reconstruction.

5. Pour les constructions existantes, au regard notamment de leur ancienneté, des matériaux constructifs employés, de leur composition, de leur ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent contribuer à mettre en valeur les caractéristiques des dites constructions. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

6. Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.

Pour les « éléments de paysage bâtis identifiés » (art. L.123-1-5 III. 2° du C.U.) :

1. Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

Volumétrie, composition et matériaux de façades

1. La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines (ordonnancement bâti, hauteurs d'étage...).

2. La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs de volumes).

3. Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un bardage de qualité, d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

4. Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

5. Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, le cas échéant, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

Façades de la reconstruction (béton)

1. Les travaux doivent permettre de maintenir, de remettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que la sobriété des décors structurels et ornementaux des façades béton (mais aussi métal et verre, ponctuellement). Ils doivent permettre, le cas échéant, de reconstituer des éléments de modénature originels. Cela ne fait pas obstacle à la mise en œuvre d'aménagements de conception architecturale contemporaine pour l'amélioration de l'isolation thermique ou phonique notamment.

2. L'aspect du soubassement doit être traité en accord avec celui des constructions voisines et la destination du rez-de-chaussée de la construction (devanture commerciale, accès piéton / auto...).

3. Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries doivent être choisies en recherchant une harmonie avec leur contexte (façades des constructions avoisinantes issues de la reconstruction).

Façades à pan de bois

1. Elles sont soit laissées apparentes, de ton bois ou peintes avec un remplissage de brique, bauge (ou torchis) ; soit recouvertes d'un essentage de bois et d'ardoise ou d'un bardage bois posé à clin. Lors des restaurations, l'intégrité des matériaux d'origine doit être respectée.

Façades de pierre ou de brique

1. Le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations.

2. Sont à proscrire :

- La brique ou la pierre enduite ou peinte, les briques trop pâles (jaunes), flammées ou trop foncées qui ne conviennent pas à la tonalité générale des lieux.

Façades enduites

1. Les enduits à base de plâtre et sable sont utilisés pour la restauration des bâtiments anciens.

2. La gamme des couleurs autorisée correspond aux tonalités des enduits traditionnels. Les enduits de couleur vive ou criarde sont interdits. Néanmoins, des tons plus soutenus peuvent également être employés en référence à la brique de pays (rouge, rouge rosé) ou à l'ardoise dans une interprétation contemporaine.

Les éléments d'ornementation

1. Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, briques vernissées, ferronneries, grilles, vitraux, décors en stuc, en plâtre ou autre... doivent être conservés et restaurés notamment à l'occasion des ravalements.

Toitures

1. Les toitures font l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

2. Dans les cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

3. Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

4. Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

5. La pose de complexes végétalisés est autorisée sur toitures terrasse et toitures à faible pente.

Clôtures

1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m. Cette hauteur peut être dépassée en cas de raccordement à un mur existant de hauteur supérieure.

2. Les plaques béton sont uniquement autorisées lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Leur hauteur est limitée à 25 cm.

3. Les clôtures sur rue, le cas échéant, sont constituées :

- soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, briques ou enduits. ;
- soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (au moins 2/3 de la hauteur) de type grille à barreaudage simple.

De plus, le recours à l'utilisation du bois peut être admis, quand il entre dans une composition architecturale soignée.

4. Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- les mêmes qu'à l'alinéa précédent et :
- le grillage doublé ou non d'une haie.

5. Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastique est interdit.

Réseaux et installations techniques diverses

Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia

1. Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

2. L'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.

Collecte des déchets

1. Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

2. Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal (aspect, teinte,...).

Citernes

1. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

Systèmes de production d'énergie alternative

1. Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent s'intégrer à la construction existante ou à créer, ou sur des bâtiments annexes.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
Logements de type F1 – F2 et logements sociaux	0,5 place / logement
Autres logements	1 place / logement
2. Hébergement hôtelier	
	0,5 place / chambre
3. Activités	
Bureaux (banques...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Commerces, services, restaurants, professions libérales	<ul style="list-style-type: none">Aucune place exigée jusqu'à 150 m² de surface de plancher1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	Non réglementé
Etablissement d'enseignement (de formation...)	<ul style="list-style-type: none">du 1^{er} degré : 1 place par tranche de 35 m² de surface de plancherdu 2nd degré et du supérieur : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher
Etablissement de santé (hôpitaux, cliniques, résidences médicalisées...)	1 place / 50 m ² de surface de plancher
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus de 5% du nombre de places créées.

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions, à l'exception des cas suivants :

- Les changements de destination et les créations de surface de planchers supplémentaires dans un volume existant à vocation d'habitation, sous réserve de ne pas créer plus de 3 logements ;
- Les changements de destination et les créations de surface de planchers supplémentaires dans un volume existant à vocation de bureaux et de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas s'étendre sur plus de 100 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public de plus de 100 m² de surface de plancher (hors locaux accessoires), une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :

- 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Pour les constructions à vocation de commerce, la surface dédiée au stationnement ne doit pas dépasser 2/3 de la surface de plancher.

Dans le cas d'utilisation possible des emplacements de stationnement par des usages différents au cours de la journée « foisonnement », (par exemple : commerces ou bureaux aux heures ouvrables ; stationnement résidentiel le soir), le pétitionnaire peut être autorisé par l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire, à créer un nombre de places inférieur aux normes fixées par le présent article.

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de construction et de circulation, en particulier cœur d'îlot... doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).

2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La continuité avec les espaces libres des terrains voisins le cas échéant ;
- La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

3. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

4. Les éléments naturels repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucune disposition.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

C'est la zone urbaine constituée, de moindres densité et homogénéité des paysages bâtis que le centre-ville, organisée linéairement sur les axes convergents vers les boulevards : rue Saint-Jean, rue Saint-Germain, rue du 11 Novembre, rue Beaulieu.

Elle présente des capacités d'évolution et de mutation en renouvellement, confortant sa mixité et la diversité des usages et des fonctions représentées.

Un secteur « **UBr** » désigne les parties de la zone concernées par des projets de restructuration de grande ampleur, visant l'intensification urbaine de ces quartiers par l'introduction progressive d'une plus large mixité d'usage et une recomposition urbaine en référence aux espaces publics.

Le secteur UBr intéresse 3 sous-secteurs distincts :

- « **UBr.an** » : périmètre ANRU de Maison-Rouge et prolongements sur la Prairie des Fougères.
- « **UBr.ax** » : mise en œuvre de l'axe structurant : rue du 11 Novembre / avenue Winston Churchill.
- « **UBr.p** » : partie du secteur UBr concernée par des risques avérés de pollution du sol et du sous-sol (terrains de l'ex usine Soprema). (Servitude instaurée par l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2010).

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ✓ Dans toute la zone HORS sous-secteur « UBr.p » :
 - L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
 - Les dépôts et décharges de toute nature.
 - Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
 - L'ouverture de carrière.
 - Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
 - Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

- ✓ En sous-secteur « UBr.p » :
 - Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

- ✓ De plus, dans toute la zone HORS sous-secteur « UBr.ax » :
 - L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Conditions relatives aux orientations particulières d'aménagement

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans le PADD (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- ✓ Dans la zone UB HORS sous-secteur « UBr.p », à condition que les travaux projetés soient conformes aux règles de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction urbaine mixte souhaitée pour la zone :
 - L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.). En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
 - L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de bureau, ou de stationnement.

- ✓ En particulier, dans la zone UB HORS secteur « UBr » :
 - L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de commerce, à condition de compter moins de 1000 m² de surface de vente, ou bien d'être localisées dans les secteurs délimités au document graphique du règlement au titre de l'article L.123-1-5 II. 5° du Code de l'urbanisme.

- Les installations ou aménagements strictement nécessaires et indispensables au bon fonctionnement des ouvrages ferroviaires existants.
- ✓ En particulier, dans le sous-secteur « UBr.ax » :
- L'implantation ou l'extension des constructions à usage industriel dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
 - L'implantation ou l'extension des constructions à usage de stationnement à condition de ne pas être implantées en façade des constructions le long de l'avenue Winston Churchill ou de la rue du 11 novembre.
 - L'implantation des constructions à usage d'habitation à la double condition :
 - d'entrer dans une composition d'ensemble proposant une densité minimale de 25 logements / hectare et de compter au moins 25 % de logements locatifs sociaux.
- ✓ En particulier dans le sous-secteur « UBr.an » :
- L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de commerce, à condition d'être localisées dans les secteurs délimités au document graphique du règlement au titre de l'article L.123-1-5 II. 5° du Code de l'urbanisme.
- ✓ Dans le sous-secteur « UBr.p » :
- L'implantation des constructions ou installations à usage de stationnement à la condition d'être réalisés en aérien.
 - L'implantation ou l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où le projet justifie au préalable d'une étude réalisée par un organisme compétent, attestant de sa compatibilité avec l'état du site et de dispositions constructives appropriées à sa mise en œuvre compte tenu des pollutions du sol et du sous-sol.
 - Les affouillements ou exhaussements, s'ils sont strictement nécessaires et indispensables à la réalisation des constructions et aménagements autorisés ou à la réalisation de sondages géotechniques.
 - Les sols et matériaux excavés, le cas échéant, doivent faire l'objet d'un traitement adapté s'ils sont éliminés hors site.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Préservation de la diversité commerciale

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5 II. 5° du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique du règlement, la diversité commerciale doit être préservée et

développée, notamment à travers le maintien (ou l'installation) de commerces de détail de proximité, à rez-de-chaussée sur rue.

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone soumises aux risques d'inondation repérées au document graphique du règlement et à l'annexe « Plan de Prévention du Risque Inondation », la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

Des prescriptions spécifiques peuvent alors être imposées aux constructions ou aménagements projetés ; certains secteurs concernés étant inconstructibles.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de déclaration préalable).

Espaces Boisés Classés

Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

Pollution du sol et du sous-sol

Dans les parties de la zone à la pollution du sol ou du sous-sol avérée (UBr.p) ou suspectée (UBr.ax), les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'études de vérification préalable, conduites à l'initiative et sous la responsabilité des aménageurs ou des pétitionnaires, dans le respect de la législation en vigueur.

Tout type d'intervention remettant en cause les conditions de confinement lorsqu'elles existent, tout changement d'usage des terrains, toute utilisation de la nappe, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la levée ou la modification des restrictions. Cela ne sera possible, aux frais et sous la responsabilité de la personne propriétaire, qu'après réalisation d'un plan de gestion garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

A défaut de présentation d'une telle étude faite par un organisme certifié attestant que le projet envisagé ne présente pas de risque pour les biens et les personnes au regard de la pollution des sols (et exposant, le cas échéant, les modalités d'une réhabilitation environnementale des lieux), le projet sera refusé en application de l'article R.111-2 de l'article du Code de l'urbanisme.

Proximité des canalisations de distribution et de transport de gaz

Dans les parties de la zone incluses en zone de danger des canalisations de gaz repérées au document graphique du règlement, les dispositions applicables pour la sécurité conduisent à limiter les possibilités d'occupation du sol (arrêté du 4 août 2006).

Aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande d'au moins 5 m de largeur.

De plus, aucun établissement recevant du public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie ni immeuble de grande hauteur (IGH) n'est autorisé dans un cercle de 35 mètres de rayon glissant sur la canalisation.

Enfin, la densité bâtie ne doit pas conduire à la présence permanente de plus de 30 personnes ou 12 équivalent-logement dans un cercle de 35 m de rayon glissant sur la canalisation.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

En sous-secteur « UBr.p », les canalisations d'approvisionnement en eau devront être en métal ou, si elles sont en PEHD, placées dans une tranchée d'une section de 1 m² de terres saines.

Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

Le réseau interne est de type séparatif.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et doit au respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En vue d'éviter le reflux d'eaux usées (ou pluviales) dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes (lorsqu'ils sont situés à des niveaux inférieurs de la cote altimétrique du réseau public) doit être équipé d'un clapet anti-retour.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- ✓ En sous-secteur « UBr.p » :
 - L'infiltration des eaux sur la parcelle est interdite (voir article 13).
- ✓ Dans toute la zone HORS sous-secteur « UBr.p » :
 - Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 1l/s/1000 m² imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
 - Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
 - Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Eaux de nappe en sous-secteur « UBr.p » :

- Tout usage de la nappe d'eau souterraine alluviale, hormis les prélèvements réalisés à des fins de suivi environnemental, est interdit.
- Les puits et forages, autres que ceux destinés à des contrôles de la qualité des eaux, sont interdits. L'accès à la nappe de la craie pour un usage de géothermie, le cas échéant, devra garantir l'absence de contact avec la nappe alluviale.
- Dans le cadre de travaux souterrains, les eaux de nappe pompées devront faire l'objet d'un contrôle et d'un traitement éventuel, avant leur rejet vers le milieu naturel ou le réseau d'assainissement public.

Distribution électrique

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ✓ Dans toute la zone :
 - Le long des voies ferrées, aucune implantation n'est autorisée à moins de 5 mètres de la limite foncière avec le domaine public ferroviaire, sauf constructions ou installations strictement nécessaires et indispensables à l'exploitation du service ferroviaire.
 - Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont

autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

- ✓ Dans toute la zone UB HORS secteur « UBr » :
 - L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à l'égout du toit, lorsqu'il existe déjà des constructions à l'alignement sur des terrains voisins (continuité bâtie).
 - Dans le cas où il n'existe pas de construction sur les terrains voisins, au moins un élément majeur de façade ou de pignon de la construction principale doit être implanté à l'alignement actuel ou futur.
 - Des décrochements de faible ampleur ou des redents peuvent être admis en raison :
 - de la configuration de la parcelle ;
 - ou dans un souci de composition d'ensemble ou avec une construction voisine.
 - Les groupes de plus de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement.

✓ En secteur « UBr » :

Conditions relatives aux orientations particulières d'aménagement :

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans le PADD (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- En particulier dans le sous-secteur « UBr.ax », les constructions doivent s'implanter :
 - Soit à l'alignement actuel ou futur ;
 - Soit avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique future.
- En particulier dans le sous-secteur « UBr.an » :
 - Le gabarit des constructions existantes à usage d'habitation collective étant réputé acquis même en cas de restructuration profonde, toute nouvelle construction devra tenir compte des bâtiments situés en vis-à-vis de l'autre côté de la voie de façon à ce que soit assuré le prospect en vue droite réciproque tel que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
 - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
 - ou dans un souci de composition avec une construction voisine existante de valeur, en bon état et de volume comparable.
- En particulier dans le sous-secteur « UBr.p » :
 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, de cinq mètres au moins.

Cas particulier des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras publics :

- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras publics.
- Toutefois :
 - Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges, les travaux et aménagements sont autorisés si il s'agit d'un élément recensé comme patrimoine bâti à surveiller à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel ».
 - Dans les cas d'une configuration de terrain bordé par au moins deux bras d'eau, les travaux et aménagements peuvent être autorisés jusqu'en berge de l'Eure sur l'une

au plus des berges si l'application de la règle de retrait de 5 m minimum conduit de facto à une inconstructibilité du terrain.

- Dans les cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en berge de l'Eure si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ Dans toute la zone :
 - Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.
- ✓ Dans toute la zone UB HORS secteur « UBr » :
 - Les constructions ou parties de constructions sur rue (concernées par les dispositions de l'article UB 6) doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives joignant l'alignement avec réalisation, le cas échéant de porche ou passage couvert qui maintiennent une continuité bâtie.
 - Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge de recul par rapport à la limite de propriété, de 3 mètres au moins.
 - Pour les constructions en arrière de terrain (non concernées par les dispositions de l'article UB 6), aucune prescription d'implantation par rapport aux limites séparatives n'est imposée.
- ✓ En secteur « UBr » :

Conditions relatives aux orientations particulières d'aménagement :

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans le PADD (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- En particulier dans le sous-secteur « UBr.ax » :
 - Dans une bande comptée de 0 à 16,5 mètres par rapport à l'alignement actuel (ou futur repéré au document graphique du règlement) : les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives, sauf contrainte particulière liée à la présence d'une servitude d'utilité publique sur une ou plusieurs limites séparatives imposant un recul (proximité d'une voie ferrée, d'une canalisation de transport de matière dangereuse,...).
 - Au-delà d'une bande de 16,50 mètres comptée à partir de l'alignement actuel (ou futur repéré au document graphique du règlement), aucune obligation d'implantation par rapport aux limites séparatives n'est imposée.
 - Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge de recul par rapport à la limite de propriété, de 3 mètres au moins.
- En particulier dans le sous-secteur « UBr.an » :
 - Le gabarit des constructions existantes à usage d'habitation collective étant réputé acquis même en cas de restructuration, toute nouvelle construction devra tenir compte des bâtiments situés de l'autre côté des limites séparatives de façon à ce que soit assuré le prospect en vue droite réciproque tel que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 6 mètres.

- En particulier dans le sous-secteur « UBr.p » :
 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de 3 m au moins.

Cas particulier des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras publics :

- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras privés.
- Toutefois :
 - Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges, les travaux et aménagements sont autorisés s'il s'agit d'un élément recensé comme patrimoine bâti à surveiller à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel ».
 - Dans les cas d'une configuration de terrain bordé par au moins deux bras d'eau, les travaux et aménagements peuvent être autorisés jusqu'en berge de l'Eure sur l'une au plus des berges si l'application de la règle de retrait de 5 m minimum conduit de facto à une inconstructibilité du terrain.
 - Dans les cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en berge de l'Eure si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE EN SOL

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, l'emprise au sol maximale des constructions est non réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Dans toute la zone UB HORS sous-secteur « UBr.an » :
 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 9,50 mètres à l'égout du toit ;
 - ou 15 mètres au point le plus haut, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction, dans le cas d'architectures mettant en œuvre des couvertures contemporaines (type coque, toiture-terrasse ou assimilée, etc).
- ✓ Dans le sous-secteur « UBr.an » :
 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m à l'égout du toit.

- ✓ De plus, dans les secteurs repérés au document graphique au titre de la diversité commerciale (art. L.123-1-5 II. 5°), et en sous-secteur UBr.ax :
 - pour les constructions neuves, les rez-de-chaussée sur rue ont une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus. Cette incidence pourra être répercutée sur la hauteur totale de la construction en cas de dépassement lié à l'application de cette disposition.

- ✓ Par référence à la hauteur des façades représentatives des constructions avoisinantes et repérées à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut :
 - autoriser la construction à une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
 - ou obliger la construction à une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

1. Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les pastiches d'architecture sont à proscrire, sauf s'ils s'inscrivent dans un environnement ou un contexte bâti les justifiant : réhabilitation, extension, etc...

3. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

4. Chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes, traditionnelles ou issues de la reconstruction.

5. Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.

Pour les « éléments de paysage bâtis identifiés » (art. L.123-1-5 III. 2° du C.U.) :

1. Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

Volumétrie, composition et matériaux de façades

1. La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines (ordonnancement bâti, hauteurs d'étage...).

2. La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs de volumes).

3. Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un bardage de qualité, d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

4. Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

5. Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, le cas échéant, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

Façades de pierre ou de brique

1. Le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations.

2. Sont à proscrire :

- La brique ou la pierre enduite ou peinte, les briques trop pâles (jaunes), flammées ou trop foncées qui ne conviennent pas à la tonalité générale des lieux.

Façades enduites

1. Les enduits à base de plâtre et sable sont utilisés pour la restauration des bâtiments anciens.

2. La gamme des couleurs autorisée correspond aux tonalités des enduits traditionnels. Les enduits de couleur vive ou criarde sont interdits. Néanmoins, des tons plus soutenus peuvent également être employés en référence à la brique de pays (rouge, rouge rosé) ou à l'ardoise dans une interprétation contemporaine.

Les éléments d'ornementation

Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, briques vernissées, ferronneries, grilles, vitraux, décors en stuc, en plâtre ou autre... doivent être conservés et restaurés notamment à l'occasion des ravalements.

Toitures

1. Les toitures font l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

2. Dans les cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

3. Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

4. Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

5. La pose de complexes végétalisés est autorisée sur toitures terrasse et toitures à faible pente.

Clôtures

1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m. Cette hauteur peut être dépassée en cas de raccordement à un mur existant de hauteur supérieure.

2. Les plaques béton sont uniquement autorisées lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Leur hauteur est limitée à 25 cm.

3. Les clôtures sur rue, le cas échéant, sont constituées :

- soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, briques ou enduits. ;
- soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (au moins 2/3 de la hauteur) de type grille à barreaudage simple.

De plus, le recours à l'utilisation du bois peut être admis, quand il entre dans une composition architecturale soignée.

4. Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- les mêmes qu'à l'alinéa précédent et :
- le grillage doublé ou non d'une haie.

5. Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastique est interdit.

Réseaux et installations techniques diverses

Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia

1. Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

2. L'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.

Collecte des déchets

1. Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

2. Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé en harmonie avec le bâtiment principal (aspect, teinte,...).

Citernes

1. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

Systèmes de production d'énergie alternative

1. Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent s'intégrer à la construction existante ou à créer, ou sur des bâtiments annexes.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
Logements de type F1 – F2 et logements sociaux	0,5 place / logement
Autres logements	1 place / logement
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre
3. Activités	
Bureaux (banques...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Commerces, services, restaurants, professions libérales	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	du 1 ^{er} degré : 1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher du 2 nd degré et du supérieur : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement de santé (hôpitaux, cliniques, résidences médicalisées...)	1 place / 50 m ² de surface de plancher
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus de 5% du nombre de places créées.

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

Pour les constructions à vocation de commerce, la surface dédiée au stationnement ne doit pas dépasser 2/3 de la surface de plancher.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions, à l'exception des cas suivants :

- Les changements de destination et les créations de surface de planchers supplémentaires dans un volume existant à vocation d'habitation, sous réserve de ne pas créer plus de 3 logements ;

- Les changements de destination et les créations de surface de planchers supplémentaires dans un volume existant à vocation de bureaux et de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas s'étendre sur plus de 100 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public de plus de 100 m² de surface de plancher (hors locaux accessoires), une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :

- 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Dans le cas d'utilisation possible des emplacements de stationnement par des usages différents au cours de la journée « foisonnement », (par exemple : commerces ou bureaux aux heures ouvrables ; stationnement résidentiel le soir), le pétitionnaire peut être autorisé par l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire, à créer un nombre de places inférieur aux normes fixées par le présent article.

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

✓ Dans toute la zone HORS sous-secteur « UBr.p » :

1. Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexes (Titre 6).

2. Au moins 25 % de la surface totale du terrain doivent être végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige.

3. Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos, les allées gravillonnées non dédiées à la circulation automobile mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses, piscines ou murs végétalisés.

4. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La continuité avec les espaces libres des terrains voisins le cas échéant ;
- La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

5. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

6. Les éléments naturels repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés.

7. S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, arbres isolés existants devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration de eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). L'abattage, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, est interdit.

✓ Dans le sous-secteur « UBr.p » :

1. Quels que soient les aménagements envisagés, en dehors des surfaces bâties, les terrains doivent être recouverts :

- par un revêtement de surface imperméable ;
- ou par une couverture de terres saines d'au moins 0,3 m. Les terres saines doivent être isolées des terres sous-jacentes par un dispositif anti-contaminant de type géotextile.

2. Toutes cultures de plantes ou de fruits destinées à l'alimentation humaine (potagers, vergers...) ou animale sont interdites.

✓ En secteur « UBr » HORS sous-secteur « UBr.p » :

Conditions relatives aux orientations particulières d'aménagement :

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement, le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans le PADD (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- En particulier dans le sous-secteur « UBr.ax » :

1. Les aires de stationnement ne doivent pas être implantées en façade des constructions le long de l'avenue Winston Churchill ou de la rue du 11 novembre, mais peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées sur les autres limites (autre façade sur voie, limites séparatives) :

- Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- les parcs de stationnement extérieurs publics ou privés, de plus de 20 places, doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate-bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinées à les diviser et les masquer depuis la voie publique.

2. Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments.

3. Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres constituent un écran visuel et ne pas être visibles depuis l'espace public.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucune disposition.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

C'est la zone d'extension péricentrale de l'urbanisation à caractère plus ou moins dense, où domine la fonction résidentielle mais généralement mixte (habitat, équipements, activités...). Une recomposition urbaine et la poursuite de l'urbanisation sont souhaitées.

Elle se subdivise en deux secteurs :

- Le secteur « UCa » recouvre les faubourgs anciens, actuellement peu structurés et hétérogènes, recelant d'importantes possibilités de recomposition du tissu urbain.
 - Quartier de la Roquette, de part et d'autre de la rue de Paris, * quartier Pichou / abords de la rue de la Ravine,
 - Abords de la rue Pampoule,
 - Secteur du site Jeuffrain,
 - Chaussée du Vexin / rue E. Lanon,
 - Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / route d'Elbeuf,
 - Saint-Hildevert.

- Le secteur « UCb » recouvre les ensembles d'habitat collectif ou d'équipements en tours, barres et plots où les gabarits existants étant réputés acquis même en cas de restructuration profonde, la hauteur plafond des bâtiments existants devient une donnée essentielle.
 - Avenue des Abattoirs,
 - Avenue François Mitterrand / Les Acacias, * Cité scolaire / avenue du Maréchal Leclerc, * Les Hayes Mélines,
 - Avenue Henry Dunant (abords ouest),
 - La Roquette,
 - Rue de la Gare / lycée Decrétot.

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ✓ Dans toute la zone :
 - L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
 - Les dépôts et décharge de toute nature.
 - Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
 - L'ouverture de carrière.
 - Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
 - Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

- ✓ De plus, en secteur « UCb » :
 - Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ✓ Dans toute la zone :
 - L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve que les travaux projetés soient conformes aux règles de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
 - Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

- ✓ De plus, dans le secteur « UCa » :
 - L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de commerce à la double condition : de compter moins de 1 000 m² de surface de vente et d'être localisées dans les secteurs délimités au document graphique du règlement au titre de l'article L.123-1-5 II. 5° du Code de l'urbanisme.
 - L'extension des constructions à usage industriel et l'implantation ou l'extension des constructions à usage d'artisanat, à condition d'être non soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ou dès lors que leur activité est complémentaire de l'habitat ou des équipements publics prévus dans la zone (ex : chaufferie bois...).

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage hôtelier, de bureau ou de stationnement, à condition d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- ✓ De plus, dans le secteur « UCb » :
- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'artisanat, de bureau ou de stationnement, à condition d'être non soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ou dès lors que leur activité est complémentaire de l'habitat ou des équipements publics prévus dans la zone et jugée compatible avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
 - L'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...).

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Préservation de la diversité commerciale

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5 II. 5° du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique du règlement, la diversité commerciale doit être préservée et développée, notamment à travers le maintien (ou l'installation) de commerces de détail de proximité, à rez-de-chaussée sur rue.

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone soumises aux risques d'inondation repérées au document graphique du règlement et à l'annexe « Plan de Prévention du Risque Inondation », la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

Des prescriptions spécifiques peuvent alors être imposées aux constructions ou aménagements projetés ; certains secteurs concernés étant inconstructibles.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la

pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Marnières et Carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

Marnière dont la présence est certaine : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de déclaration préalable).

Espaces Boisés Classés

Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

Proximité des canalisations de distribution et de transport de gaz

Dans les parties de la zone incluses en zone de danger des canalisations de gaz repérées au document graphique du règlement, les dispositions applicables pour la sécurité conduisent à limiter les possibilités d'occupation du sol (arrêté du 4 août 2006).

Aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande d'au moins 5 m de largeur.

De plus, aucun établissement recevant du public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie ni immeuble de grande hauteur (IGH) n'est autorisé dans un cercle de 35 mètres de rayon glissant sur la canalisation.

Enfin, la densité bâtie ne doit pas conduire à la présence permanente de plus de 30 personnes ou 12 équivalent-logement dans un cercle de 35 m de rayon glissant sur la canalisation.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

Le réseau interne est de type séparatif.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 1l/s/1000 m² imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Distribution électrique

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer,
 - soit en retrait de l'alignement de 3 mètres au moins, en ménageant une continuité des façades, en mettant en œuvre ou en préservant un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.
- Les groupes de plus de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection, ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Cas particulier des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras publics :

- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras publics.
- Toutefois :
 - Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges, les travaux et aménagements sont autorisés s'il s'agit d'un élément recensé comme patrimoine bâti à surveiller à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel ».
 - Dans les cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en berge de l'Eure si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation :
 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - La marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété doit être égale à 3 mètres au moins.
- ✓ Toutefois, une implantation en limite séparative est autorisée, dans les cas suivants :
 - soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable ou supérieur elle-même édifiée en limite séparative,
 - soit la hauteur de la construction projetée n'excède pas 5,50 m à l'égout de toiture sur la limite séparative et la longueur édifiée en limite séparative n'excède pas 10 m par limite séparative.
- ✓ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.

Cas particulier des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras publics :

- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras privés.
- Toutefois :
 - Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges, les travaux et aménagements sont autorisés s'il s'agit d'un élément recensé comme patrimoine bâti à surveiller à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel ».
 - Dans les cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en berge de l'Eure si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE EN SOL

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, l'emprise au sol maximale des constructions est non réglementée.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 9,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pentes ;
 - ou 15 mètres au point le plus haut, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction, dans le cas d'architectures mettant en œuvre des couvertures contemporaines (type coque, toiture-terrasse ou assimilée, etc).
- Selon les indications portées au document graphique, les dispositions suivantes sont obligatoires dans les secteurs repérés au titre de la diversité commerciale (art. L.123-1-5 II. 5° du Code de l'urbanisme).
 - pour les constructions neuves, les rez-de-chaussée sur rue seront d'une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus. Cette incidence pourra être répercutée sur la hauteur totale de la construction en cas de dépassement lié à l'application de cette disposition.
 - Une amélioration de l'habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée directement sur l'espace public doit être recherchée soit par une surélévation de leur plancher par rapport au niveau du sol naturel, soit par une hauteur de leur plafond à 3 mètres minimum.
- Par référence à la hauteur des façades représentatives des constructions avoisinantes et repérées à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut :
 - autoriser la construction à une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
 - ou obliger la construction à une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

1. Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les pastiches d'architecture sont à proscrire, sauf s'ils s'inscrivent dans un environnement ou un contexte bâti les justifiant : réhabilitation, extension, etc...

3. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

4. Chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes, traditionnelles ou issues de la reconstruction.

5. Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.

Pour les « éléments de paysage bâtis identifiés » (art. L.123-1-5 III. 2° du C.U.) :

1. Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

Volumétrie, composition et matériaux de façades

1. La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines (ordonnancement bâti, hauteurs d'étage...).

2. La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs de volumes).

3. Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un bardage de qualité, d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

4. Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

5. Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, le cas échéant, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

Façades de pierre ou de brique

1. Le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations.

2. Sont à proscrire :

- La brique ou la pierre enduite ou peinte, les briques trop pâles (jaunes), flammées ou trop foncées qui ne conviennent pas à la tonalité générale des lieux.

Façades enduites

1. Les enduits à base de plâtre et sable sont utilisés pour la restauration des bâtiments anciens.

2. La gamme des couleurs autorisée correspond aux tonalités des enduits traditionnels. Les enduits de couleur vive ou criarde sont interdits. Néanmoins, des tons plus soutenus peuvent également être employés en référence à la brique de pays (rouge, rouge rosé) ou à l'ardoise dans une interprétation contemporaine.

Toitures

1. Les toitures font l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

2. Les toitures doivent être réalisées en matériaux de teinte sombre et unie de type ardoise, tuile plate couleur terre cuite, matériaux d'aspect similaire de qualité (bacs aciers).

3. Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

4. Les toitures à deux pentes sont autorisées (4 pentes autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle).

5. Les formes de toitures contemporaines (coques...), les toitures terrasses et toitures assimilées sont autorisées à condition qu'elles entrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Dans les cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

6. Les toitures monopentes sont uniquement autorisées pour les annexes ou en partie basse de constructions, notamment pour les extensions (pente mini : 10°).

7. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la pente des toitures doit être supérieure à 30°, sur l'horizontale. Une pente inférieure (20° minimum) est tolérée pour les bâtiments à usage d'activités et les grands bâtiments.

8. Les toitures des constructions à vocation d'annexe d'habitation (garage, abris de jardin, vérandas,...) devront être en harmonie avec le contexte urbain dans lequel elles s'intègrent.

Clôtures

1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m. Cette hauteur peut être dépassée en cas de raccordement à un mur existant de hauteur supérieure.

2. Les plaques béton sont uniquement autorisées lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Leur hauteur est limitée à 25 cm.

3. Les types de clôtures admis sont constitués :

- soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, briques ou enduits. ;
- soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (au moins 2/3 de la hauteur) de type grille à barreaudage simple.

De plus, le recours à l'utilisation du bois peut être admis, quand il entre dans une composition architecturale soignée.

4. Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastique est interdit.

Réseaux et installations techniques diverses

Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia

1. Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

2. L'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.

Collecte des déchets

1. Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

2. Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal (aspect, teinte,...).

Citernes

1. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

Systèmes de production d'énergie alternative

1. Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent s'intégrer à la construction existante ou à créer, ou sur des bâtiments annexes.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
Logements de type F1 – F2 et logements sociaux	0,5 place / logement
Autres logements	1 place / logement
2. Hébergement hôtelier	
	0,5 place / chambre
3. Activités	
Bureaux (banques...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Commerces, services, restaurants, professions libérales	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	du 1 ^{er} degré : 1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher du 2 nd degré et du supérieur : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement de santé (hôpitaux, cliniques, résidences médicalisées...)	1 place / 30 m ² de surface de plancher
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus de 5% du nombre de places créées.

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public de plus de 100 m² de surface de plancher (hors locaux accessoires), une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :

- 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Pour les constructions à vocation de commerce, la surface dédiée au stationnement ne doit pas dépasser 2/3 de la surface de plancher.

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexes (Titre 6).

2. Au moins 25 % de la surface totale du terrain doivent être végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige.

3. Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos, les allées gravillonnées non dédiées à la circulation automobile mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses, piscines ou murs végétalisés.

4. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La continuité avec les espaces libres des terrains voisins le cas échéant ;
- La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

5. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

6. Les éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés.

7. S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, arbres isolés existants devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration de eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). L'abattage, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, est interdit.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucune disposition.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone d'extension résidentielle à caractère plus ou moins dense et discontinu, principalement constituée sous forme pavillonnaire – lotie ou non. Cette zone est réputée stable aux termes du PLU : la préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération et la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée sont recherchées.

Elle concerne :

- les abords de la route de Pacy et le Clos-Morlet, – la Roquette,
- les franges sud de l'agglomération (abords de la rue des Hayes Mélines, de l'avenue Henry Dunant,
- les abords de la route du Neubourg (Clos Saint-Lubin et Bruyères de Saint-Lubin),
- les Amoureux, les Oiseaux, à l'ouest,
- les Rives de Louviers/Saint Hildevert.

Un secteur « UDa » désigne les parties de la zone couvrant les grandes propriétés de caractère et boisées en rive de l'Eure, à l'entrée sud de la ville.

Un secteur « UDb » désigne les parties de la zone autorisant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage.

Un secteur « UDp » désigne les parties de la zone concernées par des risques avérés ou suspectés de pollution du sol et du sous-sol (route de la Haye Le Comte).

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

✓ Dans toute la zone :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce, ou hôtelier.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.

De plus, dans toute la zone HORS secteur « UDb » :

- Le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

✓ Dans toute la zone HORS secteur « UDp » :

- Les bureaux pour activités de service et professions libérales complémentaires de l'habitat qui s'exercent principalement dans l'habitation, dans la mesure où elles sont conformes aux règles de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conforme aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les constructions et installations à usage de stationnement à condition de faire l'objet d'un traitement paysager soigné.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

✓ De plus, en secteur « UDb » :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation, des caravanes, des mobil-home, et des habitations légères de loisirs, à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, à condition qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle du secteur.

✓ En secteur « UDp » :

- L'implantation des constructions à usage de stationnement, à la condition d'être réalisées en aérien.

- L'implantation ou l'extension des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où le projet justifie au préalable, d'une étude réalisée par un organisme compétent, attestant de sa compatibilité avec l'état du site et de dispositions constructives appropriées à sa mise en œuvre compte tenu des pollutions du sol et du sous-sol.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des équipements autorisés.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont strictement nécessaires et indispensables à la réalisation des constructions et aménagements autorisés ou à la réalisation de sondages géotechniques.
- En cas de pollution avérée, les sols et matériaux excavés doivent faire l'objet d'un traitement adapté s'ils sont éliminés hors site.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone soumises aux risques d'inondation repérées au document graphique du règlement et à l'annexe « Plan de Prévention du Risque Inondation », la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

Des prescriptions spécifiques peuvent alors être imposées aux constructions ou aménagements projetés ; certains secteurs concernés étant inconstructibles.

Marnières et Carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

Marnière dont la présence est certaine : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Pollution du sol et du sous-sol

Dans les parties de la zone à la pollution du sol ou du sous-sol avérée ou suspectée, les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'études de vérification préalable, conduites à l'initiative et sous la responsabilité des aménageurs ou des pétitionnaires, dans le respect de la législation en vigueur.

Tout type d'intervention remettant en cause les conditions de confinement lorsqu'elles existent, tout changement d'usage des terrains, toute utilisation de la nappe, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la levée ou la modification des restrictions. Cela ne sera possible, aux frais et sous la responsabilité de la personne propriétaire, qu'après réalisation d'un plan de gestion garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

A défaut de présentation d'une telle étude faite par un organisme certifié attestant que le projet envisagé ne présente pas de risque pour les biens et les personnes au regard de la pollution des sols (et exposant, le cas échéant, les modalités d'une réhabilitation environnementale des lieux), le projet sera refusé en application de l'article R.111-2 de l'article du Code de l'urbanisme.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de déclaration préalable).

Espaces Boisés Classés

Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

Proximité des canalisations de distribution et de transport de gaz

Dans les parties de la zone incluses en zone de danger des canalisations de gaz repérées au document graphique du règlement, les dispositions applicables pour la sécurité conduisent à limiter les possibilités d'occupation du sol (arrêté du 4 août 2006).

Aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande d'au moins 5 m de largeur.

De plus, aucun établissement recevant du public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie ni immeuble de grande hauteur (IGH) n'est autorisé dans un cercle de 35 mètres de rayon glissant sur la canalisation.

Enfin, la densité bâtie ne doit pas conduire à la présence permanente de plus de 30 personnes ou 12 équivalent-logement dans un cercle de 35 m de rayon glissant sur la canalisation.

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

Le réseau interne est de type séparatif.

Eaux usées

- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

- L'évacuation des eaux usées provenant des installations artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et au respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.
- En vue d'éviter le reflux d'eaux usées (ou pluviales) dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers sont situés à des niveaux inférieurs de la cote altimétrique du réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- ✓ En secteur « UDp » : l'infiltration des eaux sur la parcelle n'est possible que dans la mesure où le projet justifie au préalable, d'une étude réalisée par un organisme compétent attestant de l'absence de risque lié à l'infiltration des eaux pluviales (migrations des pollutions du sol ou du sous-sol, fragilisation de la stabilité du sol ou du sous-sol...) et garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement.
- ✓ Dans toute la zone HORS secteur « UDp » :
 - Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 1l/s/1000 m² imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
 - Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
 - Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Distribution électrique

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

- Toutefois, lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à l'alignement ou en retrait de moins de 3 mètres sur des terrains voisins, afin de créer ou maintenir une continuité visuelle depuis la voie publique, il est exigé l'édification d'une clôture ou qu'au moins un élément majeur de façade ou de pignon de la construction principale soit implanté avec un retrait équivalent.
- Les groupes de plus de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Cas particulier des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras publics :

- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras publics.
- Toutefois :
 - Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges, les travaux et aménagements sont autorisés si il s'agit d'un élément recensé comme patrimoine bâti à surveiller à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel ».
 - Dans les cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en berge de l'Eure si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols :
 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - La marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété doit être égale à 3 mètres au moins.
- ✓ Toutefois, une implantation en limite séparative est autorisée, dans les cas suivants :
 - soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable ou supérieur elle-même édifiée en limite séparative,
 - soit la hauteur de la construction projetée n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture sur la limite séparative et la longueur édifiée en limite séparative n'excède pas 10 m par limite séparative.
- ✓ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.

Cas particulier des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras publics :

- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras privés.
- Toutefois :

- Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges, les travaux et aménagements sont autorisés s'il s'agit d'un élément recensé comme patrimoine bâti à surveiller à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel ».
- Dans les cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en berge de l'Eure si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE EN SOL

- ✓ Dans toute la zone HORS secteur « Uda » :
 - Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, l'emprise au sol maximale des constructions est non réglementée.
- ✓ En secteur « Uda » :
 - L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 5,50 mètres à l'égout du toit ou R+1 / R+1 + 1 niveau de comble pour les toitures à pentes ;
 - ou 10 mètres au plus le plus haut, dans le cas d'architectures mettant en œuvre des couvertures contemporaines (type coque, toiture-terrasse ou assimilée, etc).
- Le dépassement de hauteur des éléments techniques et installations nécessaires à l'activité sur la zone est autorisé (silos, installations et immeubles adaptés au tri gravitaire, cheminées, pylônes, ponts roulants, tour de stockage, etc...).

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

1. Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les pastiches d'architecture sont à proscrire, sauf s'ils s'inscrivent dans un environnement ou un contexte bâti les justifiant : réhabilitation, extension, etc...
3. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
4. Chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes, traditionnelles ou issues de la reconstruction.
5. Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.

Pour les « éléments de paysage bâtis identifiés » (art. L.123-1-5 III. 2° du C.U.) :

1. Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

Volumétrie, composition et matériaux de façades

1. La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines (ordonnancement bâti, hauteurs d'étage...).
2. La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs de volumes).
3. Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un bardage de qualité, d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...
4. Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.
5. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

Façades enduites

1. Les enduits à base de plâtre et sable sont utilisés pour la restauration des bâtiments anciens.
2. La gamme des couleurs autorisée correspond aux tonalités des enduits traditionnels. Les enduits de couleur vive ou criarde sont interdits. Néanmoins, des tons plus soutenus peuvent également être employés en référence à la brique de pays (rouge, rouge rosé) ou à l'ardoise dans une interprétation contemporaine.

Façades à pan de bois

1. Elles sont soit laissées apparentes, de ton bois ou peintes avec un remplissage de brique, bauge (ou torchis) ; soit recouvertes d'un essentage de bois et d'ardoise ou d'un bardage bois posé à clin. Lors des restaurations, l'intégrité des matériaux d'origine doit être respectée.

Façades de pierre ou de brique

1. Le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations.

2. Sont à proscrire :

- La brique ou la pierre enduite ou peinte, les briques trop pâles (jaunes), flammées ou trop foncées qui ne conviennent pas à la tonalité générale des lieux ;
- Les imitations de matériaux ;

Toitures

1. Les toitures font l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

2. Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

3. Les toitures doivent être réalisées en matériaux de teinte sombre et unie de type ardoise, tuile plate couleur terre cuite, matériaux d'aspect similaire de qualité (bacs aciers).

4. Les toitures à deux pentes sont autorisées (4 pentes autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle).

5. Les toitures terrasses et toitures assimilées sont autorisées à condition qu'elles entrent dans une construction d'un apport architectural significatif et permettent la bonne intégration, le cas échéant, des installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

6. Les toitures monopentes sont uniquement autorisées pour les annexes ou en partie basse de constructions, notamment pour les extensions (pente mini : 10°).

7. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la pente des toitures doit être supérieure à 30°, sur l'horizontale. Une pente inférieure (20° minimum) est tolérée pour les bâtiments à usage d'activités et les grands bâtiments.

8. Les toitures des constructions à vocation d'annexe d'habitation (garage, abris de jardin, vérandas,...) devront être en harmonie avec le contexte urbain dans lequel elles s'intègrent.

9. La pose de complexes végétalisés est autorisée sur toitures terrasse et toitures à faible pente.

Clôtures

1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m. Cette hauteur peut être dépassée en cas de raccordement à un mur existant de hauteur supérieure.

2. Les plaques béton sont uniquement autorisées lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Leur hauteur est limitée à 25 cm.

3. Les clôtures sont constituées :

- soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, briques ou enduits. ;

- soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (au moins 2/3 de la hauteur) de type grille à barreaudage simple ;
- Soit de grillage doublé ou non d'une haie.

De plus, le recours à l'utilisation du bois peut être admis, quand il entre dans une composition architecturale soignée.

4. Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastique est interdit.

Réseaux et installations techniques diverses

Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia

1. Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

2. L'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.

Collecte des déchets

1. Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

2. Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal (aspect, teinte,...).

Citernes

1. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

Systèmes de production d'énergie alternative

1. Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent s'intégrer à la construction existante ou à créer, ou sur des bâtiments annexes.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
Logements de type F1 – F2 et logements sociaux	0,5 place / logement
Autres logements	1 place / logement
2. Activités autorisées	
Bureaux, services et professions libérales	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
3. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Résidences pour personnes âgées (maison médicalisée,...)	1 place / 30 m ² de surface de plancher
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus de 5% du nombre de places créées.

Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public de plus de 100 m² de surface de plancher (hors locaux accessoires), une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :

- 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

✓ Dans toute la zone :

1. Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexes (Titre 6).

2. Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos, les allées gravillonnées non dédiées à la circulation automobile mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses, piscines ou murs végétalisés.

3. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La continuité avec les espaces libres des terrains voisins le cas échéant ;
- La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux intérieurs sont de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

5. Les éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés.

6. S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, arbres isolés existants devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration de eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). L'abattage, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, est interdit.

✓ De plus, dans tous les secteurs HORS « UDb » et « UDa » :

1. Au moins 30 % de la surface totale du terrain doivent être végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige.

✓ De plus, dans le secteur « UDa » :

1. Au moins 45% de la surface totale du terrain doivent être végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige.

2. Sous réserve que le projet respecte les dispositions des autres articles applicables à la zone, la part minimale à réserver en pleine terre est ramenée à 36% de la surface totale du terrain dans le cas où les constructions à édifier présentent des performances énergétiques meilleures que celles imposées par la réglementation en vigueur.

✓ De plus, dans le secteur « UDb » :

1. Les espaces non utilisés pour le stationnement d'une caravane et de son véhicule tracteur ou d'un mobil-home devront être réalisés suivant des procédés non imperméabilisant.

✓ De plus, dans le secteur « UDp » :

1. En limite du secteur avec la zone agricole, il est demandé un renforcement de la protection végétale sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite séparative : densité des plantations, association de hautes tiges (un tiers des plantations), de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucune disposition.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

C'est la zone d'activités économiques destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, artisanales, de services ou de bureaux, à l'exclusion des commerces.

Elle concerne 4 sites principaux sur le territoire communal :

- la zone industrielle de la Fringale, en bordure de l'avenue Winston Churchill, – le parc d'activité des Jonquets, et la rue du Port en rive d'Eure, au sud,
- le site « Frésenius », à l'est du centre-ville (rue du Rempart).

Un secteur UEa désigne les parties de la zone constituées en zone commerciale, en rive droite de l'Eure : le Becquet.

Dans les parties de la zone repérées graphiquement au plan de zonage, la nature et les conditions de l'occupation des sols font l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques visant à limiter l'urbanisation dans les zones de dangers de l'établissement industriel « RECTICEL » (classé « SEVESO » seuil bas).

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation des constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont admises sous conditions à l'article 2.
 - L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
 - L'ouverture de carrière.
 - Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
 - Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
 - Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- ✓ De plus, dans toute la zone HORS secteur « UEa » :
- L'implantation et l'extension des constructions à usage de commerce.

De plus, dans les zones d'effets des ICPE « A », dont les probabilités d'occurrence vont de A à D ou sont inconnues, reportées sur le plan de zonage, sont interdits :

- **dans la zone Zels,**
 - toute nouvelle construction et installation et toute extension de l'existant autre que celles visées à l'article Ue 2.
- **dans la zone Zpel,**
 - toute nouvelle construction autre que celles visées à l'article Ue 2 ;

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient strictement nécessaires et indispensables au logement des personnes dont la présence permanente est requise sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.

L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où elles sont conformes aux règles de la zone et où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou nuisances du point de vue de l'environnement pouvant être générées lors de leur exploitation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles sont conformes aux règles de la zone et où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et que toutes dispositions soient prises pour prévenir les dangers ou nuisances de leur implantation en zone à vocation économique. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

L'adaptation, la réfection, ou l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les affouillements et exhaussements de sols, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

- ✓ De plus, en secteur « UEa » :
- L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage de commerce, dans la mesure où elles développent moins de 1000m² et sont conformes aux règles de la zone et où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou nuisances du point de vue de l'environnement pouvant être générées par leur présence en zone inondable.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone soumises aux risques d'inondation repérées au document graphique du règlement et à l'annexe « Plan de Prévention du Risque Inondation », la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

Des prescriptions spécifiques peuvent alors être imposées aux constructions ou aménagements projetés ; certains secteurs concernés étant inconstructibles.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Risque technologique

Dans les zones d'effets des ICPE « A », dont les probabilités d'occurrence vont de A à D ou sont inconnues, reportées sur le plan de zonage, sont uniquement autorisées :

- **dans la zone Zels,**
 - les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- **dans la zone Zpel,**
 - les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
 - les aménagements et les extensions des constructions et installations existantes ;
 - les nouvelles ICPE « A » compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ;
 - les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- **dans la zone Zei,**
 - l'aménagement et l'extension des installations existantes ;
 - les nouvelles installations sans augmentation notable de la population exposée ;
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes ;
 - les constructions et le changement de destination sans augmentation notable de la population exposée.

Dans les zones d'effets des ICPE « A », dont les probabilités d'occurrence sont E, reportées sur le plan de zonage :

- **dans la zone Zei,**
 - les projets de constructions et installations autorisés doivent prévoir des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression.

Pollution du sol et du sous-sol

Certaines parties de cette zone sont susceptibles de receler des pollutions du sol ou du sous-sol avérées ou suspectées. Les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'études de vérification préalable, conduites à l'initiative et sous la responsabilité des aménageurs ou des pétitionnaires, dans le respect de la législation en vigueur.

A défaut de présentation d'une étude faite par un organisme certifié attestant que le projet envisagé ne présente pas de risque pour les biens et les personnes au regard de la pollution des sols (et exposant, le cas échéant, les modalités d'une réhabilitation environnementale des lieux), le projet sera refusé en application de l'article R.111-2 de l'article du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique, en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé vers l'autoroute A154, la RD 6155 et la RD71.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation, des prescriptions spécifiques peuvent être imposées pour la réalisation des accès et voiries.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels pour les logements autorisés.

Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

Le réseau interne est de type séparatif.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et au respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En vue d'éviter le reflux d'eaux usées (ou pluviales) dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers sont situés à des niveaux inférieurs de la cote altimétrique du réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 1l/s/1000 m² imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Distribution électrique

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ✓ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation :
- Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques (ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique).
 - Ce recul est porté à 25 mètres le long de la RD 71.
 - Les postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés de même que les locaux pour la collecte des déchets peuvent être autorisés dans la marge de recul.

Cas particulier des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras publics :

- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10 m des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras publics.
- Toutefois :
 - Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 10 m des berges, les travaux et aménagements sont autorisés si il s'agit d'un élément recensé comme patrimoine bâti à surveiller à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel ».

- Dans les cas d'une configuration de terrain bordé par au moins deux bras d'eau, les travaux et aménagements peuvent être autorisés jusqu'en berge de l'Eure sur l'une au plus des berges si l'application de la règle de retrait de 10 m minimum conduit de facto à une inconstructibilité du terrain.
- Dans les cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en berge de l'Eure si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation :
 - Les constructions peuvent être implantées sur l'une au plus des limites latérales si toutes les dispositions sont prises conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande pour assurer la protection contre l'incendie.
 - Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge d'isolement égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 7 mètres.
 - Toute implantation est interdite en limite de la zone d'activités avec une zone d'habitation.

Cas particulier des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras publics :

- Aucune construction, installation ou dépôt nouveaux n'est autorisé à moins de 7 m des berges des bras privés de l'Eure
- Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 7 m des berges, les travaux et aménagements sont autorisés si il s'agit d'un élément recensé comme patrimoine bâti à surveiller à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel ».
- Dans les cas d'une configuration de terrain bordé par au moins deux bras d'eau, les travaux et aménagements peuvent être autorisés jusqu'en berge de l'Eure sur l'une au plus des berges si l'application de la règle de retrait de 7 m minimum conduit de facto à une inconstructibilité du terrain.
- Dans les cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en berge de l'Eure si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant, qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la distance existante et qu'elles respectent les dispositions du présent article.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE EN SOL

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 55% de la surface du terrain.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur totale ne doit pas excéder 17 mètres.
- Le dépassement de hauteur des éléments techniques et installations nécessaires à l'activité sur la zone est autorisé (silos, installations et immeubles adaptés au tri gravitaire, cheminées, pylônes, ponts roulants, tour de stockage, etc...).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de l'article UB 11 leur sont applicables.

2. Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants seront conformes à l'existant en ce qui concerne l'architecture générale, le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

Aspect des bâtiments, constructions et murs

1. Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un bardage de qualité d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre.

2. Les bâtiments doivent être construits en matériaux durables et de qualité acceptée généralement dans les secteurs urbains.

3. Les clôtures, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage à maille soudée de couleur sombre obligatoirement doublé d'une haie.

4. Les plaques béton sont uniquement autorisées lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Leur hauteur est limitée à 25 cm.

5. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,70 m.

6. Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastique est interdit.

7. Dans la partie repérée au plan de zonage comme inondable, les clôtures à claire-voie permettant un libre écoulement des eaux sont imposées.

Réseaux et installations techniques diverses

Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia

1. Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

2. Les coffrets de distribution d'électricité seront inclus dans le soubassement des grilles, murs bahuts ou coffret maçonné.

Collecte des déchets

1. Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Citernes

1. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

Systèmes de production d'énergie alternative

1. Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent s'intégrer à la construction existante ou à créer, ou sur des bâtiments annexes.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
Logements de type F1 – F2 et logements sociaux	0,5 place / logement
Autres logements	1 place / logement
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre
3. Activités	
Bureaux, commerces, services, restaurants d'entreprise	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher
Commerce (secteur UEa)	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher
Entrepôts (archives, stockage,...)	1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, cultuel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.

Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

Une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées d'une manière additive.

✓ De plus, dans le secteur « UEa » :

Pour les constructions à vocation de commerce, la surface dédiée au stationnement ne doit pas dépasser 2/3 de la surface de plancher.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
2. Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives, développés en pleine terre.
 - Ils doivent représenter au moins 15% de la surface du terrain et sont localisés en priorité dans l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement, et/ou dans l'emprise des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.
3. Les aires de stationnement :
 - Elles ne doivent pas être implantées en façade des constructions le long de l'avenue Winston Churchill mais peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées sur les autres limites (autre façade sur voie, limites séparatives) ;
 - Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
 - Les parcs de stationnement extérieurs publics ou privés, de plus de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate-bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
4. Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel et ne pas être visibles depuis l'espace public.
5. En cas d'extension des constructions existantes :
 - La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ;
 - Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments ;
 - Le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.
6. En limite de la zone d'activité (avec une zone d'habitat ou une zone naturelle), il est demandé un renforcement de la protection végétale (sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite séparative) : densité des plantations, association de hautes tiges (un tiers des plantations), de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.
7. Les marges de recul en berges de l'Eure ou de ses bras doivent être traitées en espaces verts libres plantés sur la base d'un plan de paysagement préalable qui permettra d'apprécier la qualité des traitements proposés au regard des effets recherchés en terme d'intégration visuelle, de nature des essences, de taille et de nombre des sujets plantés (ou abattus).
8. Les éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucune disposition.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

C'est la zone urbaine principalement constituée par les emprises du domaine public ferroviaire inscrites au projet de Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération comme site d'accueil d'un pôle d'échanges multi-modal (train / cars inter-urbains / bus urbains / modes doux), dans l'hypothèse de la réouverture de la ligne Rouen – Louviers / Evreux.

Elle peut recevoir des programmes urbains complémentaires (bureaux, commerces...).

Pour application des dispositions de l'article L.123.2 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions et installations ou leurs extensions, d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement y sont interdites pour une durée de cinq ans au plus, dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la commune.

Seuls les travaux d'adaptation, de réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes éventuelles sont autorisés.

La servitude d'attente est levée par modification du PLU.

ARTICLE UF 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- L'implantation de toutes constructions et les installations et extensions de plus de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UF 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif strictement nécessaires et indispensables à la mise en œuvre du pôle d'échanges multi-modal ou à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

L'adaptation, la réfection, ou l'extension mesurée des constructions implantées antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à l'exception des caravanes et constructions précaires, dans la mesure où les aménagements prévus respectent les dispositions des articles UF3 à UF14 suivants.

- ✓ De plus, dans l'attente de la levée de la servitude d'attente (art. L.123.2 du Code de l'urbanisme) et pour 5 ans au plus à compter de la date d'approbation du PLU :
 - L'implantation des constructions ou installations nouvelles et les extensions d'une surface de plancher inférieure à 50 m², pendant 5 ans au plus à compter de l'approbation du projet de PLU, à usage d'habitation, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de stationnement, dans la mesure où elles sont conformes aux règles de la zone.
- ✓ De plus, à la levée de la servitude d'attente :
 - L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage d'habitation, hôtelier, de commerce de moins de 1 000 m² de surface de vente, d'artisanat, de bureau, de services publics ou d'intérêt général, de stationnement, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec l'exploitation du pôle d'échange multi-modal dans la zone.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Pollution du sol et du sous-sol

Certaines parties de cette zone sont susceptibles de receler des pollutions du sol ou du sous-sol avérées ou suspectées. Les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'études de vérification préalable, conduites à l'initiative et sous la responsabilité des aménageurs ou des pétitionnaires, dans le respect de la législation en vigueur.

A défaut de présentation d'une étude faite par un organisme certifié attestant que le projet envisagé ne présente pas de risque pour les biens et les personnes au regard de la pollution des sols (et exposant, le cas échéant, les modalités d'une réhabilitation environnementale des lieux), le projet sera refusé en application de l'article R.111-2 de l'article du Code de l'urbanisme.

Proximité des canalisations de distribution et de transport de gaz

Dans les parties de la zone incluses en zone de danger des canalisations de gaz repérées au document graphique du règlement, les dispositions applicables pour la sécurité conduisent à limiter les possibilités d'occupation du sol (arrêté du 4 août 2006).

Aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande d'au moins 5 m de largeur.

De plus, aucun établissement recevant du public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie ni immeuble de grande hauteur (IGH) n'est autorisé dans un cercle de 35 mètres de rayon glissant sur la canalisation.

Enfin, la densité bâtie ne doit pas conduire à la présence permanente de plus de 30 personnes ou 12 équivalent-logements dans un cercle de 35 m de rayon glissant sur la canalisation.

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique, en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

Le réseau interne est de type séparatif.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux pluviales

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 1l/s/1000 m² imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Distribution électrique

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés.

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en retrait de l'alignement, de cinq mètres au moins.
 - soit à l'alignement dans le cadre d'une composition d'ensemble prévoyant des implantations en ordre continu.
- Aucune construction ou installation nouvelle ne doit être implantée à moins de 5 mètres des voies ferrées, sauf installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les groupes de plus de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - Les constructions sont autorisées à s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, dans les cas suivants :
 - soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable ou supérieur elle-même édifée en limite séparative,
 - soit la hauteur de la construction projetée n'excède pas 5,50 m à l'égout de toiture sur la limite séparative et la longueur édifée en limite séparative n'excède pas 10 m par limite séparative.
- ✓ Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative : la marge d'isolement doit être égale à 3 mètres au moins.

Cas particulier des berges des bras privés de l'Eure :

- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras privés
- Toutefois :
 - Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges, les travaux et aménagements sont autorisés si il s'agit d'un élément recensé comme patrimoine bâti à surveiller à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel ».

- Dans les cas d'une configuration de terrain bordé par au moins deux bras d'eau, les travaux et aménagements peuvent être autorisés jusqu'en berge de l'Eure sur l'une au plus des berges si l'application de la règle de retrait de 5 m minimum conduit de facto à une inconstructibilité du terrain.
- Dans les cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en berge de l'Eure si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE EN SOL

Dans l'attente de la levée de la servitude d'attente (art. L.123.2 du Code de l'urbanisme) et pour 5 ans au plus à compter de la date d'approbation du PLU :

- la capacité maximale de construction est fixée à 50 m² de surface de plancher par unité foncière.

A la levée de la servitude d'attente :

- il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 9,50 mètres à l'égout du toit,
 - ou 15 mètres au point le plus haut, dans le cas d'architecture mettant en œuvre des couvertures contemporaines (type coque, toiture-terrace ou assimilée, etc).
- Le dépassement de hauteur des éléments techniques et installations nécessaires à l'activité sur la zone est autorisé (silos, installations et immeubles adaptés au tri gravitaire, cheminées, pylônes, ponts roulants, tour de stockage, etc...).

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

1. Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les pastiches d'architecture sont à proscrire, sauf s'ils s'inscrivent dans un environnement ou un contexte bâti les justifiant : réhabilitation, extension, etc...

Toitures

1. Elles font l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.
2. Dans le cas de toitures à pente, la volumétrie, l'aspect et les matériaux choisis doivent présenter un aspect architectural direct avec les caractéristiques des toitures des constructions et ensembles existants de l'agglomération.
3. Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.
4. Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect réfléchissant est proscrit, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).
5. Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.
6. Il est recommandé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Façades

1. Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : brique, pierre massive, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que les produits verriers ou bac acier, est autorisée dans des proportions mineures (moins d'un quart de la façade).
2. Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.
3. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de mâchefer, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Clôtures

1. Les clôtures sur rue, route ou en façade vers l'autoroute, devront présenter, lorsqu'elles existent, une unité d'aspect sur l'ensemble de la gare : grillage doublé ou non de végétation ou mur plein enduit d'une hauteur maximale de 2 m.
2. Cette hauteur peut être dépassée en cas de raccordement à un mur existant de hauteur supérieure.
3. Les plaques béton sont uniquement autorisées lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Leur hauteur est limitée à 25 cm.
4. Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastique est interdit.

Réseaux et installations techniques diverses

Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia

1. Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

2. L'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.

Collecte des déchets

1. Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

2. Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal (aspect, teinte,...).

Citernes

1. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	Non réglementé
2. Hébergement hôtelier	
	0,5 place / chambre
3. Activités	
Bureaux (banques,...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Commerces, services, restaurants, professions libérales	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	<ul style="list-style-type: none">• du 1er degré : 1 place par tranche de 35 m² de surface de plancher• du 2nd degré et supérieur: 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus de 5% du nombre de places créées.

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et

permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public de plus de 100 m² de surface de plancher (hors locaux accessoires), une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :

- 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

✓ De plus, à la levée de la servitude d'attente :

Pour les constructions à vocation de commerce, la surface dédiée au stationnement ne doit pas dépasser 2/3 de la surface de plancher.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).

2. Au moins 35% de la surface totale du terrain doivent être végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige.

3. Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos, les allées gravillonnées non dédiées à la circulation automobile mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses, piscines ou murs végétalisés.

4. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La continuité avec les espaces libres des terrains voisins et en particulier la mise en œuvre d'un paysage de qualité en façade sur le canal et l'A154.
- La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

5. Les éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucune disposition

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

C'est la zone d'extension résidentielle, constituée en faubourg linéaire plus ou moins dense et continu de part et d'autre de la Chaussée Decrétot, en rive droite de l'Eure.

Développée entre pied de coteau de la Haute Vilette et zone inondable, cette zone d'habitat, urbanisée de fait, exposée à des risques naturels et non entièrement viabilisée, peut recevoir quelques renforcements ponctuels de l'urbanisation.

ARTICLE UG 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, agricole, d'entrepôt, de commerce, hôtelier ou de stationnement.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

ARTICLE UG 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'artisanat ou de bureau, à condition d'être non soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ou dès lors que leur activité est complémentaire de l'habitat ou des équipements publics prévus dans la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone soumises aux risques d'inondation repérées au document graphique du règlement et à l'annexe Plan de Prévention du Risque Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

Des prescriptions spécifiques peuvent alors être imposées aux constructions ou aménagements projetés ; certains secteurs concernés étant inconstructibles.

Marnières, carrières et risque de mouvements de terrain

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés étant inconstructibles.

Marnière dont la présence est certaine : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Espaces Boisés Classés

Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 m au moins par rapport aux espaces boisés classés.

Proximité des canalisations de distribution et de transport de gaz

Dans les parties de la zone incluses en zone de danger des canalisations de gaz repérées au document graphique du règlement, les dispositions applicables pour la sécurité conduisent à limiter les possibilités d'occupation du sol (arrêté du 4 août 2006).

Aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande d'au moins 5 m de largeur.

De plus, aucun établissement recevant du public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie ni immeuble de grande hauteur (IGH) n'est autorisé dans un cercle de 35 mètres de rayon glissant sur la canalisation.

Enfin, la densité bâtie ne doit pas conduire à la présence permanente de plus de 30 personnes ou 12 équivalent-logements dans un cercle de 35 m de rayon glissant sur la canalisation.

ARTICLE UG 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

ARTICLE UG 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

Le réseau interne est de type séparatif.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En vue d'éviter le reflux d'eaux usées (ou pluviales) dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers sont situés à des niveaux inférieurs de la cote altimétrique du réseau public.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 1L/s/ 1000 m² imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Distribution électrique

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9 §5 du Code de l'urbanisme, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire, adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, les constructions doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement, lorsqu'il existe déjà des constructions à l'alignement sur des terrains voisins ;
 - soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur. Dans ce cas, il peut être exigé l'édification d'une clôture ou au moins un élément majeur de façade ou de pignon de la construction, implantés à l'alignement actuel ou futur.
- Les groupes de plus de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols :
 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - La marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété doit être égale à 3 mètres au moins.
- ✓ Toutefois, une implantation en limite(s) séparative(s) est autorisée, dans les cas suivants :
 - soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable ou supérieur elle-même édifiée en limite séparative,
 - soit la hauteur de la construction projetée n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture sur la limite séparative et la longueur édifiée en limite séparative n'excède pas 10 m par limite séparative.
- ✓ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE EN SOL

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, l'emprise au sol maximale des constructions est non réglementée.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 8,50 mètres à l'égout du toit et R+2 (ou R+1+1 niveau de comble) ;
 - ou 12 mètres au point le plus haut, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction, dans le cas d'architecture mettant en œuvre des couvertures contemporaines (type coque, toiture-terrasse ou assimilée, etc).

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

1. Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les pastiches d'architecture sont à proscrire, sauf s'ils s'inscrivent dans un environnement ou un contexte bâti les justifiant : réhabilitation, extension, etc...

3. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

4. Chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes, traditionnelles ou issues de la reconstruction.

5. Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.

Pour les « éléments de paysage bâtis identifiés » (art. L.123-1-5 III. 2° du C.U.) :

1. Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

Volumétrie, composition et matériaux des façades

1. La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines (ordonnancement bâti, hauteurs d'étage...).

2. La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs de volumes).

3. Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un bardage de qualité, d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester

normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

4. Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

5. Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, le cas échéant, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

Façades à pan de bois

1. Elles sont soit laissées apparentes, de ton bois ou peintes avec un remplissage de brique, bauge (ou torchis) ; soit recouvertes d'un essentage de bois et d'ardoise ou d'un bardage bois posé à clin. Lors des restaurations, l'intégrité des matériaux d'origine doit être respectée.

Façades de pierre ou de brique

1. Le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations.

2. Sont à proscrire :

- La brique ou la pierre enduite ou peinte, les briques trop pâles (jaunes), flammées ou trop foncées qui ne conviennent pas à la tonalité générale des lieux.

Façades enduites

1. Les enduits à base de plâtre et sable sont utilisés pour la restauration des bâtiments anciens.

2. La gamme des couleurs autorisée correspond aux tonalités des enduits traditionnels. Les enduits de couleur vive ou criarde sont interdits. Néanmoins, des tons plus soutenus peuvent également être employés en référence à la brique de pays (rouge, rouge rosé) ou à l'ardoise dans une interprétation contemporaine.

Toitures

1. Les toitures font l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

2. Les toitures doivent être réalisées en matériaux de teinte sombre et unie de type ardoise, tuile plate couleur terre cuite, matériaux d'aspect similaire de qualité (bacs aciers).

3. Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

4. Les toitures à deux pentes sont autorisées (4 pentes autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle).

5. Les formes de toitures contemporaines (coques...), les toitures terrasses et toitures assimilées sont autorisées à condition qu'elles entrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Dans les cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

6. Les toitures monopentes sont uniquement autorisées pour les annexes ou en partie basse de constructions, notamment pour les extensions (pente mini : 10°).

7. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la pente des toitures doit être supérieure à 30°, sur l'horizontale. Une pente inférieure (20° minimum) est tolérée pour les bâtiments à usage d'activités et les grands bâtiments.

8. Les toitures des constructions à vocation d'annexe d'habitation (garage, abris de jardin, vérandas,...) devront être en harmonie avec le contexte urbain dans lequel elles s'intègrent.

Clôtures

1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m. Cette hauteur peut être dépassée en cas de raccordement à un mur existant de hauteur supérieure. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

2. Dans la partie repérée au plan de zonage comme inondable, les clôtures à claire-voie permettant un libre écoulement des eaux sont imposées.

3. Les plaques béton sont uniquement autorisées lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Leur hauteur est limitée à 25 cm.

4. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :

- soit de maçonnerie enduite ;
- soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (au moins 2/3 de la hauteur) de type grille à barreaudage simple.
- soit d'une grille ou grillage doublés d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale.

De plus, le recours à l'utilisation du bois peut être admis, quand il entre dans une composition architecturale soignée.

5. Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastique est interdit.

Réseaux et installations techniques diverses

Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia

1. Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

2. L'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.

Collecte des déchets

1. Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Citernes

1. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

Systemes de production d'énergie alternative

1. Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent s'intégrer à la construction existante ou à créer, ou sur des bâtiments annexes.

ARTICLE UG 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Construction à usage d'habitation	
Logements de type F1 – F2 et logements sociaux	0,5 place / logement
Autres logements	1 place / logement
2. Activités autorisées	
Bureaux, services et professions libérales, artisanat	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
3. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Résidences pour personnes âgées (maison médicalisée...)	1 place / 30 m ² de surface de plancher
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus de 5% du nombre de places créées.

Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public de plus de 100 m² de surface de plancher (hors locaux accessoires), une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :

- 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE UG 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).

2. Au moins 35% de la surface totale du terrain doivent être végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige.

Sous réserve que le projet respecte les dispositions des autres articles applicables à la zone, la part minimale à réserver en pleine terre est ramenée à 28% de la surface totale du terrain dans le cas où les constructions à édifier présentent des performances énergétiques meilleures que celles imposées par la réglementation en vigueur.

3. Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos, les allées gravillonnées non dédiées à la circulation automobile mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses, piscines ou murs végétalisés.

4. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La continuité avec les espaces libres des terrains voisins et en particulier la mise en œuvre d'un paysage de qualité en façade sur le canal et l'A154.
- La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

5. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

6. Les éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés.

7. S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, arbres isolés existants devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration de eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). L'abattage, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, est interdit.

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucune disposition

.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, occupés par des urbanisations diffuses (en hameau), dont il convient de maîtriser les développements à l'écart de l'agglomération : les Monts, Saint-Lubin, les Fosses.

- Un secteur « UHa » désigne les parties de la zone autorisant les terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir (Saint-Lubin).
- Un secteur « UHb » désigne les parties de la zone autorisant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage.
- Un secteur « UHp » désigne les parties de la zone concernées par des risques avérés de pollution et/ou d'instabilité du sol et du sous-sol : emprises de l'ancienne décharge à ciel ouvert de Saint Lubin.

ARTICLE UH 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ✓ Dans toute la zone :
 - L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, agricole, d'entrepôt, de commerce ou hôtelier.
 - Les dépôts et décharge de toute nature.
 - Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
 - L'ouverture de carrière.

- ✓ De plus, dans toute la zone HORS secteur « UHa » :
 - Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.

- ✓ De plus, dans toute la zone HORS secteur « UHb » :
 - Le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisirs, à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

ARTICLE UH 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ✓ Dans toute la zone :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

- ✓ Dans toute la zone HORS secteurs UH « a », « b » et « p » :
 - L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'artisanat, de stationnement ou de bureau, dès lors que leur activité est complémentaire de l'habitat ou des équipements publics prévus dans la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.

- ✓ Dans toute la zone HORS secteur « UHp » :
 - L'adaptation, la réfection, ou l'extension mesurée des constructions implantées antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, dans la mesure où elles sont conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.
 - Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

- ✓ De plus, en secteur « UHa » :
 - L'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des équipements autorisés.

- ✓ De plus, en secteur « UHb » :
 - L'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation, des caravanes, des mobil-home, et des habitations légères de loisirs, à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, à condition qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle du secteur.

- ✓ En particulier, en secteur « UHp » :
 - L'implantation des constructions ou installations à usage de stationnement, sous réserve d'être réalisées en aérien.
 - L'implantation des constructions à usage d'habitation et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition que chaque projet justifie au préalable, d'une étude réalisée par un organisme compétent, attestant de sa compatibilité avec l'état du site et de dispositions constructives appropriées à sa mise en œuvre compte tenu de l'instabilité et/ou de la pollution du sol ou du sous-sol.
 - Les affouillements ou exhaussements s'ils sont strictement nécessaires et indispensables à la réalisation des constructions et aménagements autorisés ou à la réalisation de sondages géotechniques.
 - Les sols et matériaux excavés, le cas échéant, doivent faire l'objet d'un traitement adapté s'ils sont éliminés hors site.
 - L'implantation des constructions ou installations à usage de stationnement, sous réserve d'être réalisées en aérien.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Marnières, carrières et risque de mouvements de terrain

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés étant inconstructibles.

Marnière dont la présence est certaine : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Zone sensible à la dessiccation des argiles

Dans les zones à risques liées au caractère argileux de certains territoires (coteaux Est et plateau de Madrie sujets à des phénomènes de dessiccation avec rétractation, puis de réhydratation avec gonflements, provoquant des tassements différentiels sur les constructions), le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des prescriptions des articles R.111.3 du Code de l'urbanisme (mise en œuvre des fondations du futur ouvrage).

Pollution du sol et du sous-sol

Dans les parties de la zone à la pollution et à l'instabilité du sol ou du sous-sol avérées ou suspectées, les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'études de vérification préalable, conduites à l'initiative et sous la responsabilité des aménageurs ou des pétitionnaires, dans le respect de la législation en vigueur.

Tout type d'intervention remettant en cause les conditions de confinement lorsqu'elles existent, tout changement d'usage des terrains, toute utilisation de la nappe, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la levée ou la modification des restrictions. Cela ne sera possible, aux frais et sous la responsabilité de la personne propriétaire, qu'après réalisation d'un plan de gestion garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

A défaut de présentation d'une telle étude faite par un organisme certifié attestant que le projet envisagé ne présente pas de risque pour les biens et les personnes au regard de la pollution des sols (et exposant, le cas échéant, les modalités d'une réhabilitation environnementale des lieux), le projet sera refusé en application de l'article R.111-2 de l'article du Code de l'urbanisme.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Espaces Boisés Classés

Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 m au moins par rapport aux espaces boisés classés.

Proximité des canalisations de distribution et de transport de gaz

Dans les parties de la zone incluses en zone de danger des canalisations de gaz repérées au document graphique du règlement, les dispositions applicables pour la sécurité conduisent à limiter les possibilités d'occupation du sol (arrêté du 4 août 2006).

Aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande d'au moins 5 m de largeur.

De plus, aucun établissement recevant du public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie ni immeuble de grande hauteur (IGH) n'est autorisé dans un cercle de 35 mètres de rayon glissant sur la canalisation.

Enfin, la densité bâtie ne doit pas conduire à la présence permanente de plus de 30 personnes ou 12 équivalent-logements dans un cercle de 35 m de rayon glissant sur la canalisation.

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public.

Hors secteur « UHa », chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif, s'il existe.

Le réseau interne est de type séparatif.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public, si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

✓ En secteur « UHp » :

- l'infiltration des eaux sur la parcelle n'est possible que dans la mesure où le projet justifie au préalable, d'une étude réalisée par un organisme compétent attestant de l'absence de risque lié à l'infiltration des eaux pluviales (migrations des pollutions du sol ou du sous-sol, fragilisation de la stabilité du sol ou du sous-sol...) et garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement.

✓ Dans toute la zone HORS secteur « UHp » :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 1l/s/1000 m² imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Distribution électrique

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9.§5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- Toutefois, lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à l'alignement ou en retrait de moins de 3 mètres sur des terrains voisins, afin de créer ou maintenir une continuité visuelle depuis la voie publique, il est exigé l'édification d'une clôture ou qu'au moins un élément majeur de façade ou de pignon de la construction principale soit implanté avec un retrait équivalent.
- Les groupes de plus de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publiques), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - La marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété doit être égale à 3 mètres au moins.
- ✓ Toutefois, une implantation en limite(s) séparative(s) est autorisée, dans les cas suivants :
 - soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable ou supérieur elle-même édifiée en limite séparative,
 - soit la hauteur de la construction projetée n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture sur la limite séparative et la longueur édifiée en limite séparative n'excède pas 10 m par limite séparative.
- ✓ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE EN SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est non réglementée.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 5,50 mètres à l'égout du toit et R+1+1 niveau de comble ;
 - ou 10 mètres au point le plus haut, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction, dans le cas d'architecture mettant en œuvre des couvertures contemporaines (type coque, toiture-terrasse ou assimilée, etc).

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

1. Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les pastiches d'architecture sont à proscrire, sauf s'ils s'inscrivent dans un environnement ou un contexte bâti les justifiant : réhabilitation, extension, etc...

3. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

4. Chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes, traditionnelles ou issues de la reconstruction.

Pour les « éléments de paysage bâtis identifiés » (art. L.123-1-5 III. 2° du C.U.) :

1. Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

Volumétrie, composition et matériaux des façades

1. La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines (ordonnancement bâti, hauteurs d'étage...).

2. La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs de volumes).

3. Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un bardage de qualité, d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

4. Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

5. Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, le cas échéant, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

Façades de pierre ou de brique

1. Le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations.

2. Sont à proscrire :

- La brique ou la pierre enduite ou peinte, les briques trop pâles (jaunes), flammées ou trop foncées qui ne conviennent pas à la tonalité générale des lieux.

Façades enduites

1. Les enduits à base de plâtre et sable sont utilisés pour la restauration des bâtiments anciens.

2. La gamme des couleurs autorisée correspond aux tonalités des enduits traditionnels. Les enduits de couleur vive ou criarde sont interdits. Néanmoins, des tons plus soutenus peuvent également être employés en référence à la brique de pays (rouge, rouge rosé) ou à l'ardoise dans une interprétation contemporaine.

Façades à pan de bois

1. Elles sont soit laissées apparentes, de ton bois ou peintes avec un remplissage de brique, bauge (ou torchis) ; soit recouvertes d'un essentage de bois et d'ardoise ou d'un bardage bois posé à clin. Lors des restaurations, l'intégrité des matériaux d'origine doit être respectée.

Toitures

1. Les toitures font l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

2. Les toitures doivent être réalisées en matériaux de teinte sombre et unie de type ardoise, tuile plate couleur terre cuite, matériaux d'aspect similaire de qualité (bacs aciers).

3. Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

4. Les toitures à deux pentes sont autorisées (4 pentes autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle).

5. Les formes de toitures contemporaines (coques...), les toitures terrasses et toitures assimilées sont autorisées à condition qu'elles entrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Dans les cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

6. Les toitures monopentes sont uniquement autorisées pour les annexes ou en partie basse de constructions, notamment pour les extensions (pente mini : 10°).
7. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la pente des toitures doit être supérieure à 30°, sur l'horizontale. Une pente inférieure (20° minimum) est tolérée pour les bâtiments à usage d'activités et les grands bâtiments.
8. Les toitures des constructions à vocation d'annexe d'habitation (garage, abris de jardin, vérandas,...) devront être en harmonie avec le contexte urbain dans lequel elles s'intègrent.

Clôtures

1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m. Cette hauteur peut être dépassée en cas de raccordement à un mur existant de hauteur supérieure. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.
2. Dans la partie repérée au plan de zonage comme inondable, les clôtures à claire-voie permettant un libre écoulement des eaux sont imposées.
3. Les plaques béton sont uniquement autorisées lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Leur hauteur est limitée à 25 cm.
4. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
 - soit de maçonnerie enduite ;
 - soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (au moins 2/3 de la hauteur) de type grille à barreaudage simple.
 - soit d'une grille ou grillage doublés d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale.

De plus, le recours à l'utilisation du bois peut être admis, quand il entre dans une composition architecturale soignée.

5. Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastique est interdit.

Réseaux et installations techniques diverses

Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia

1. Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.
2. L'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.

Collecte des déchets

1. Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Citernes

1. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

Systemes de production d'énergie alternative

1. Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent s'intégrer à la construction existante ou à créer, ou sur des bâtiments annexes.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Construction à usage d'habitation	
Logements de type F1 – F2	0,5 place / logement
Autres logements	1 place / logement
2. Activités autorisées	
Bureaux, services et professions libérales, artisanat	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
3. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus de 5% du nombre de places créées.

Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public de plus de 100 m² de surface de plancher (hors locaux accessoires), une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :

- 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).

2. Au moins 45% de la surface totale du terrain doivent être végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige.

Sous réserve que le projet respecte les dispositions des autres articles applicables à la zone, la part minimale à réserver en pleine terre est ramenée à 36% de la surface totale du terrain dans le cas où les constructions à édifier présentent des performances énergétiques meilleures que celles imposées par la réglementation en vigueur.

3. En plus des espaces de pleine terre, peuvent être ménagés sur le terrain des espaces paysagers et plantés, qui peuvent comprendre : les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos, les allées gravillonnées non dédiées à la circulation automobile mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines, les surfaces affectées aux systèmes d'assainissement autonome, les murs végétalisés...

4. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La continuité avec les espaces libres des terrains voisins et en particulier la mise en œuvre d'un paysage de qualité en façade sur le canal et l'A154.
- La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

5. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

6. Les éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés.

7. S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, arbres isolés existants devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration de eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). L'abattage, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, est interdit.

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucune disposition

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

C'est la zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation.

L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme de lotissement, ensemble de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté, à l'exclusion de toute construction en diffus au coup par coup.

La zone AU est réputée « bloquée » aux termes du présent PLU : les terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification, révision du PLU ou création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Elle concerne :

- La ferme de La Londe et les terrains attenants, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, en entrée de ville ouest.
- Un secteur route d'Evreux, en entrée de ville sud.

Dans les parties de la zone repérées graphiquement au plan de zonage, la nature et les conditions de l'occupation des sols font l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques visant à limiter l'urbanisation dans les zones de dangers de l'établissement industriel « RECTICEL » (classé « SEVESO » seuil bas).

ARTICLE AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ✓ Dans toute la zone :
 - L'implantation et l'extension des constructions à usage de commerce, et à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
 - Les dépôts et décharges de toute nature.
 - Les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
 - L'ouverture de carrière.
 - Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
 - Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
 - Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, l'implantation des constructions à usage d'habitation, industriel, hôtelier, de bureau, d'artisanat, de stationnement ou de commerce, y compris celles admises sous conditions définies à l'article 2.

ARTICLE AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ✓ Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone :
 - L'adaptation, la réfection des constructions existantes ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve que :
 - elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone ;
 - les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future, y compris du point de vue de la gestion des eaux pluviales.

- ✓ A l'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Conditions relatives aux orientations particulières d'aménagement :

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans le PADD (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage industriel, d'artisanat, hôtelier, de bureau, de stationnement ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.
- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à la triple condition d'entrer dans une opération d'ensemble proposant une densité minimale de 30 logements à l'hectare, comptant au moins 40 % de logements collectifs et 40% de logements groupés.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Risque technologique

Dans les zones d'effets des ICPE « A », dont les probabilités d'occurrence vont de A à D ou sont inconnues, reportées sur le plan de zonage, sont uniquement autorisées, à l'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- **dans la zone Zei,**
 - l'aménagement et l'extension des installations existantes ;
 - les nouvelles installations sans augmentation notable de la population exposée ;
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes ;
 - les constructions et le changement de destination sans augmentation notable de la population exposée.

Dans les zones d'effets des ICPE « A », dont les probabilités d'occurrence sont E, reportées sur le plan de zonage, à l'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- **dans la zone Zei,**
 - les projets de constructions et installations autorisés doivent prévoir des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

Marnière dont la présence est certaine : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Proximité des canalisations de distribution et de transport de gaz

Dans les parties de la zone incluses en zone de danger des canalisations de gaz repérées au document graphique du règlement, les dispositions applicables pour la sécurité conduisent à limiter les possibilités d'occupation du sol (arrêté du 4 août 2006).

Aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande d'au moins 5 m de largeur.

De plus, aucun établissement recevant du public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie ni immeuble de grande hauteur (IGH) n'est autorisé dans un cercle de 35 mètres de rayon glissant sur la canalisation.

Enfin, la densité bâtie ne doit pas conduire à la présence permanente de plus de 30 personnes ou 12 équivalent-logement dans un cercle de 35 m de rayon glissant sur la canalisation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée aux termes du présent PLU, la section II du règlement (art.AU3 à AU13) est sans objet pour la zone AU.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucune disposition

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

C'est la zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme d'opération d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions groupées ou zone d'aménagement concerté), à l'exclusion de toute construction en diffus au coup par coup.

Elle concerne 3 secteurs :

- le lotissement « Bois du Défend II », rue des Oiseaux ;
- le projet de « quartier durable », route de la Vacherie ;
- les abords est de la route de la Haye le Comte.

De plus, un secteur 1AUha est spécifique au site de la ZAC de la Côte de la Justice, afin d'y autoriser une emprise au sol plus importante en cohérence avec les objectifs recherchés de densité et de mixité des formes urbaine.

ARTICLE 1AUh 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, de commerce, d'artisanat, hôtelier, d'entrepôt, agricole ou de stationnement.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

ARTICLE 1AUh 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Conditions relatives aux orientations particulières d'aménagement :

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans le PADD (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- ✓ Sauf indication portée au titre d'orientation particulière d'aménagement :
 - les bureaux pour activités de service et professions libérales complémentaires de l'habitat qui s'exercent principalement dans l'habitation, dans la mesure où elles sont conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 et 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
 - Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

Marnière dont la présence est certaine : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Espaces Boisés Classés

Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

Proximité des canalisations de distribution et de transport de gaz

Dans les parties de la zone incluses en zone de danger des canalisations de gaz repérées au document graphique du règlement, les dispositions applicables pour la sécurité conduisent à limiter les possibilités d'occupation du sol (arrêté du 4 août 2006).

Aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande d'au moins 5 m de largeur.

De plus, aucun établissement recevant du public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie ni immeuble de grande hauteur (IGH) n'est autorisé dans un cercle de 35 mètres de rayon glissant sur la canalisation.

Enfin, la densité bâtie ne doit pas conduire à la présence permanente de plus de 30 personnes ou 12 équivalent-logement dans un cercle de 35 m de rayon glissant sur la canalisation.

ARTICLE 1AUh 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

ARTICLE 1AUh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

Le réseau interne est de type séparatif.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux pluviales

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 1l/s/1000 m² imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Distribution électrique

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUh 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conditions relatives aux orientations particulières d'aménagement :

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans le PADD (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- ✓ Sauf indications portées au titre d'orientations particulières d'aménagement :
 - Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
 - soit en retrait de l'alignement de 3 mètres au moins, en ménageant une continuité des façades ou en mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifiques au quartier ou à l'opération.
 - Les groupes de plus de 2 garages de doivent pas être construits à l'alignement.
 - L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE 1AUh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conditions relatives aux orientations particulières d'aménagement :

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans le PADD (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- ✓ Sauf indications portées au titre d'orientations particulières d'aménagement :
 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ou sur une ou plusieurs limites séparatives.
 - Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative : la marge d'isolement doit être égale à 3 mètres au moins.
 - L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE 1AUh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 9 : EMPRISE EN SOL

- ✓ Dans la zone 1AUh HORS « 1AUha » :
 - L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la surface du terrain.
- ✓ En particulier, dans le secteur « 1AUha » :
 - L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9,50 mètres à l'égout du toit ;
- ou 15 mètres au point le plus haut, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction, dans le cas d'architectures mettant en œuvre des couvertures contemporaines (type coque, toiture-terrasse ou assimilée, etc.).

ARTICLE 1AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

1. Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les pastiches d'architecture sont à proscrire, sauf s'ils s'inscrivent dans un environnement ou un contexte bâti les justifiant : réhabilitation, extension, etc...

3. Chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes, traditionnelles ou issues de la reconstruction.

4. Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.

Volumétrie, composition et matériaux de façades

1. La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions

et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines (ordonnancement bâti, hauteurs d'étage...).

2. La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs de volumes).

3. Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un bardage de qualité, d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

4. Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

5. Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, le cas échéant, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

6. En particulier dans le secteur du Quartier Durable route de la Vacherie sera privilégiée l'utilisation du bois.

Toitures

1. Les toitures font l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

2. Dans les cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

3. Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

4. Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

5. La pose de complexes végétalisés est autorisée sur toitures terrasse et toitures à faible pente.

Clôtures

1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m. Cette hauteur peut être dépassée en cas de raccordement à un mur existant de hauteur supérieure.

2. Les plaques béton sont uniquement autorisées lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Leur hauteur est limitée à 25 cm.

3. Les clôtures sur rue, le cas échéant, sont constituées :

- soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, briques ou enduits ;

- soit de murs–bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (au moins 2/3 de la hauteur) de type grille à barreaudage simple ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie.

De plus, le recours à l'utilisation du bois peut être admis, quand il entre dans une composition architecturale soignée

4. Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastique est interdit.

Réseaux et installations techniques diverses

Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia

1. Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

2. L'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.

Collecte des déchets

1. Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

2. Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal (aspect, teinte,...).

Citernes

1. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

Systèmes de production d'énergie alternative

1. Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent s'intégrer à la construction existante ou à créer, ou sur des bâtiments annexes.

ARTICLE 1AUh 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
Logements de type F1 – F2 et logements sociaux	0,5 place / logement
Autres logements	1 place / logement
2. Activités autorisées	
Bureaux, services et professions libérales	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
3. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Résidences pour personnes âgées (maison médicalisée...)	1 place / 30 m ² de surface de plancher
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus de 5% du nombre de places créées.

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public de plus de 100 m² de surface de plancher (hors locaux accessoires), une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :

- 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE 1AUh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conditions relatives aux orientations particulières d'aménagement

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement, le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans le PADD (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

✓ En particulier :

1. Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).

2. Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige et représenter au moins 25 % de la surface totale du terrain développé en pleine terre.

Sous réserve que le projet respecte les dispositions des autres articles applicables à la zone, la part minimale à réserver en pleine terre est ramenée à 20% de la surface totale du terrain dans le cas où les constructions à édifier présentent des performances énergétiques meilleures que celles imposées par la réglementation en vigueur.

3. Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos, les allées gravillonnées non dédiées à la circulation automobile mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses, piscines ou murs végétalisés.

4. Les espaces libres doivent être aménagés selon une disposition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- la continuité avec les espaces libres des terrains voisins, le cas échéant ;
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

5. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

6. Les éléments naturels repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés.

7. S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, arbres isolés existants devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration de eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). L'abattage, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, est interdit.

8. Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places recevront un traitement paysagé (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucune disposition

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

C'est la zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme d'opération d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions groupées ou zone d'aménagement concerté), à l'exclusion de toutes constructions en diffus au coup par coup.

Elle concerne le secteur de la route de la Haye Le Comte.

La zone 2AUh est réputée « bloquée » aux termes du présent PLU : les terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification, révision du PLU ou création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

ARTICLE 2AUh 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole. – Les dépôts et décharges de tout nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement de caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, l'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation, industriel, de commerce, hôtelier, d'entrepôts, d'artisanat, de stationnement ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUh 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve que :
 - elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone ;
 - les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future, y compris du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
- ✓ L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions, implantées antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à l'exception des caravanes et constructions précaires.
- ✓ Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la

pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

Marnière dont la présence est certaine : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Espaces Boisés Classés

Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

Proximité des canalisations de distribution et de transport de gaz

Dans les parties de la zone incluses en zone de danger des canalisations de gaz repérées au document graphique du règlement, les dispositions applicables pour la sécurité conduisent à limiter les possibilités d'occupation du sol (arrêté du 4 août 2006).

Aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande d'au moins 5 m de largeur.

De plus, aucun établissement recevant du public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie ni immeuble de grande hauteur (IGH) n'est autorisé dans un cercle de 35 mètres de rayon glissant sur la canalisation.

Enfin, la densité bâtie ne doit pas conduire à la présence permanente de plus de 30 personnes ou 12 équivalent-logement dans un cercle de 35 m de rayon glissant sur la canalisation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée aux termes du présent PLU, la section II du règlement (art. 2AUh3 à 2AUh13) est sans objet pour la zone 2AUh.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucune disposition

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

- C'est la zone naturelle de terres labourées et pâtures qui occupe le plateau et les coteaux aux abords de l'agglomération : Saint-Lubin à l'ouest ; les Côtes et le Buc à l'est, la Haye le Comte au sud.
- Les possibilités d'utilisation du sol y sont limitées aux usages agricoles en raison de la qualité agronomique des sols et de l'activité agricole existante.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol, dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires ou directement liées à l'activité agricole, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute occupation du sol est autorisée, sous réserve qu'elle soit nécessaire ou directement liée à l'activité agricole et des conditions énoncées ci-dessous.

L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage agricole ou d'habitation agricole (à condition d'être implantée à proximité du siège d'exploitation) ;

L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes.

L'adaptation, la réfection, ou l'extension mesurée des constructions implantées antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, sans changement de destination, dans la mesure où elles sont conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont liés à l'activité agricole (enseignement, formations ...).

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

Marnière dont la présence est certaine : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Zone sensible à la dessiccation des argiles

Dans les zones à risques liées au caractère argileux de certains territoires (coteaux Est et plateau de Madrie sujets à des phénomènes de dessiccation avec rétractation, puis de réhydratation avec gonflements, provoquant des tassements différentiels sur les constructions), le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des prescriptions des articles R.111.3 du Code de l'urbanisme (mise en œuvre des fondations du futur ouvrage).

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Espaces Boisés Classés

Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

Proximité des canalisations de distribution et de transport de gaz

Dans les parties de la zone incluses en zone de danger des canalisations de gaz repérées au document graphique du règlement, les dispositions applicables pour la sécurité conduisent à limiter les possibilités d'occupation du sol (arrêté du 4 août 2006).

Aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande d'au moins 5 m de largeur.

De plus, aucun établissement recevant du public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie ni immeuble de grande hauteur (IGH) n'est autorisé dans un cercle de 35 mètres de rayon glissant sur la canalisation.

Enfin, la densité bâtie ne doit pas conduire à la présence permanente de plus de 30 personnes ou 12 équivalent-logement dans un cercle de 35 m de rayon glissant sur la canalisation.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 6155, la RD 133 et la RD 313.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels pour les logements autorisés.

A défaut du réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource.

Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif, s'il existe.

Le réseau interne est de type séparatif.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 1l/s/1000 m² imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Distribution électrique

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9.§5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu, avec une marge de recul au moins égale à :
 - 25 mètres le long de la RD 6155.
 - 15 mètres le long des autres routes départementales.
 - 5 mètres le long des autres voies.
- Une implantation différente est admise (recul moindre ou alignement sur voie) pour positionner la construction à édifier en continuité bâtie avec une construction existante sur un terrain voisin.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - Hors application de dispositions plus contraignantes liées au règlement sanitaire ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres.
- ✓ Une implantation en limite séparative est tolérée pour les constructions autorisées dans les cas suivants :
 - soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable ou supérieur édifiée en limite séparative.
 - soit la hauteur de la construction projetée n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture sur la limite séparative et la longueur édifiée en limite séparative n'excède pas 10 m par limite séparative.
- ✓ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE EN SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 10 mètres.
- Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées (agricoles) dont la hauteur est imposée par destination (silos, hangars préfabriqués...).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

1. Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les pastiches d'architecture sont à proscrire, sauf s'ils s'inscrivent dans un environnement ou un contexte bâti les justifiant : réhabilitation, extension, etc...

3. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

4. Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de l'article UH 11 leur sont applicables.

5. Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un bardage de qualité, d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

Pour les « éléments de paysage bâtis identifiés » (art. L.123-1-5 III. 2° du C.U.) :

1. Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

Clôtures

1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m. Cette hauteur peut être dépassée en cas de raccordement à un mur existant de hauteur supérieure.

2. Les plaques béton sont uniquement autorisées lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Leur hauteur est limitée à 25 cm.

3. Les clôtures sur rue, le cas échéant, sont constituées :

- soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, briques ou enduits ;
- soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (au moins 2/3 de la hauteur) de type grille à barreaudage simple.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie.

De plus, le recours à l'utilisation du bois peut être admis, quand il entre dans une composition architecturale soignée.

4. Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastique est interdit.

Réseaux et installations techniques diverses

Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia

1. Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

2. L'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret.

Collecte des déchets

1. Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Citernes

1. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

Systèmes de production d'énergie alternative

1. Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent s'intégrer à la construction existante ou à créer, ou sur des bâtiments annexes.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation autorisées	
Logements de type F1 – F2 et logements sociaux	0,5 place / logement
Autres logements	1 place / logement
2. Hébergements autorisés	
Bureaux, services et professions libérales	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher
3. Activités de vente à la ferme autorisées	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Etablissements d'enseignement (de formation...) autorisés	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).

2. S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, arbres isolés existants devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration de eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). L'abattage, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, est interdit.

3. Les éléments naturels repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés.

4. Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, abords de constructions isolées implantées à l'écart de

l'aire d'exploitation) doivent être traitées en espaces paysagers et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies bocagères, alignements d'arbres de hautes-tiges, fossés, talus et noues enherbés...

5. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

6. Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel et ne pas être visibles depuis l'espace public.

7. Lorsque des bâtiments agricoles ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sont proches d'une zone d'habitat, il est demandé un renforcement de la protection végétale : (a minima sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite séparative) : densité des plantations, associations de hautes tiges (un tiers des plantations) et de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucune disposition

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET
FORESTIERE**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit de la zone constituée des secteurs de la commune, 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 leur caractère d'espaces naturels. Elle couvre notamment les secteurs de fond de vallée de l'Eure, la forêt de Bord et les coteaux calcicoles des Monts.

Un secteur « N.co » désigne les parties de la zone correspondant à des corridors écologiques à préserver ou à réhabiliter, le long de l'Eure et de ses bras.

Un secteur « Nk » désigne les parties de la zone destinées à l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage (La Plaquette).

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

De plus, dans les zones d'effets des ICPE « A », dont les probabilités d'occurrence vont de A à D ou sont inconnues, reportées sur le plan de zonage, sont interdits :

- **dans la zone Zels,**
 - toute nouvelle construction et installation.
- **dans la zone Zpel,**
 - toute nouvelle construction et installation.
- **dans la zone Zei,**
 - toute nouvelle construction et installation.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone hors secteurs N.co :

- Les abris pour animaux, à condition de ne pas excéder 20m² de surface de plancher.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, implantées avant l'entrée en vigueur du présent document.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induite...) de manière incompatible avec le caractère naturel de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière ou au service de l'autoroute A154, sous réserve que toutes dispositions soient prises pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement naturel de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux aménagements hydrauliques ou aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

De plus, en secteur « N.co » :

- Les installations ou aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels et à la gestion des milieux, à condition de préserver la qualité des sites et des paysages.
- Les installations ou aménagements strictement nécessaires et indispensables au bon fonctionnement des ouvrages ferroviaires ou hydrauliques (micro-centrale) existants.
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités d'accueil du public ou aux activités scientifiques justifiées par l'étude ou la découverte des milieux naturels, dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié pour le maintien / la confortation du corridor écologique (préservation de la qualité des sites et paysages, attention portée aux conditions de passage de la faune...).

En secteur « Nk » :

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, dans le cadre de l'aire d'accueil des gens du voyage.

L'implantation ou l'extension des constructions liées et nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

De plus, dans les zones d'effets des ICPE « A », dont les probabilités d'occurrence vont de A à D ou sont inconnues, reportées sur le plan de zonage :

- **dans la zone Zbv,**

- les projets de constructions et installations autorisés doivent prévoir des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression.

De plus, dans les zones d'effets des ICPE « A », dont les probabilités d'occurrence sont E, reportées sur le plan de zonage :

- **dans les zones Zei et Zbv,**

- les projets de constructions et installations autorisés doivent prévoir des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

Marnière dont la présence est certaine : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone soumises aux aléas d'inondation repérées au document graphique du règlement et à l'annexe Plan de Prévention du Risque Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

Des prescriptions spécifiques peuvent alors être imposées aux constructions ou aménagements projetés ; certains secteurs concernés étant inconstructibles.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Zone sensible à la dessiccation des argiles

Dans les zones à risques liées au caractère argileux de certains territoires (coteaux Est et plateau de Madrie sujets à des phénomènes de dessiccation avec rétractation, puis de réhydratation avec gonflements, provoquant des tassements différentiels sur les constructions), le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des prescriptions des articles R.111.3 du Code de l'urbanisme (mise en œuvre des fondations du futur ouvrage).

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Espaces Boisés Classés

Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés

Proximité des canalisations de distribution et de transport de gaz

Dans les parties de la zone incluses en zone de danger des canalisations de gaz repérées au document graphique du règlement, les dispositions applicables pour la sécurité conduisent à limiter les possibilités d'occupation du sol (arrêté du 4 août 2006).

Aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande d'au moins 5 m de largeur.

De plus, aucun établissement recevant du public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie ni immeuble de grande hauteur (IGH) n'est autorisé dans un cercle de 35 mètres de rayon glissant sur la canalisation.

Enfin, la densité bâtie ne doit pas conduire à la présence permanente de plus de 30 personnes ou 12 équivalent-logement dans un cercle de 35 m de rayon glissant sur la canalisation.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur l'A 154 et sur l'ensemble des routes départementales.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels pour les logements autorisés.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

Assainissement

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome « conforme ou respectant la réglementation en vigueur ». Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

Le réseau interne est de type séparatif.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 1l/s/1000 m² imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Distribution électrique

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9 §5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu, avec une marge de recul au moins égale à :
 - 100 mètres le long de l'A154.
 - 75 mètres le long des RD 6155.
 - 20 mètres le long des autres routes départementales.
 - 3 mètres le long des autres voies.
- Une implantation différente peut être tolérée (recul moindre ou l'alignement sur voie) pour positionner la construction à édifier en continuité bâtie avec des constructions existantes de valeur et en bon état.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Cas particulier des berges de l'Eure ou de l'un de ses bras publics (N.co) :

- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m des berges de l'Eure ou de l'un de ces bras publics.
- Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges ou sur la rivière (avancée sur pilotis), les travaux et aménagements sont autorisés s'il s'agit d'un élément recensé comme patrimoine bâti à surveiller à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel ».

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres.
- ✓ Toutefois, une implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable ou supérieur elle-même édifiée en limite séparative,
 - soit la hauteur de la construction projetée n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture sur la limite séparative et la longueur édifiée en limite séparative n'excède pas 10 m par limite séparative.
- ✓ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Cas particulier des berges des bras privés de l'Eure (N.co) :

- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m des berges de l'Eure ou de l'un de ces bras publics.
- Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges ou sur la rivière (avancée sur pilotis), les travaux et aménagements sont autorisés s'il s'agit d'un élément recensé comme patrimoine bâti à surveiller à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel ».

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE N 9 : EMPRISE EN SOL

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, l'emprise au sol maximale des constructions est non réglementée.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

1. Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les pastiches d'architecture sont à proscrire, sauf s'ils s'inscrivent dans un environnement ou un contexte bâti les justifiant : réhabilitation, extension, etc...

3. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

4. Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de l'article UH 11 leur sont applicables.

5. Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un bardage de qualité, d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

Pour les « éléments de paysage bâtis identifiés » (art. L.123-1-5 III. 2° du C.U.) :

1. Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

Clôtures

1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m. Cette hauteur peut être dépassée en cas de raccordement à un mur existant de hauteur supérieure.

2. Les plaques béton sont uniquement autorisées lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Leur hauteur est limitée à 25 cm.

3. Les clôtures sur rue, le cas échéant, sont constituées :

- soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, briques ou enduits ;
- soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (au moins 2/3 de la hauteur) de type grille à barreaudage simple.
- le grillage doublé ou non d'une haie.

De plus, le recours à l'utilisation du bois peut être admis, quand il entre dans une composition architecturale soignée.

4. Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastique est interdit.

Réseaux et installations techniques diverses

Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia

1. Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

2. L'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret.

Collecte des déchets

1. Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Citernes

1. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

Systèmes de production d'énergie alternative

1. Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent s'intégrer à la construction existante ou à créer, ou sur des bâtiments annexes.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
o Activités autorisées	
Exploitation agricole ou forestière	Non réglementé
o Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Etablissements liés aux activités scientifiques ou d'accueil du public	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :

- 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Constructions ou installations non prévues ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute la zone :

1. Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
2. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'ensemble des surfaces extérieures aux constructions autorisées doit être perméable végétalisé ou non, limitant les espaces imperméabilisés aux accès automobiles ou de sécurité.
3. Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
4. La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage, sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent, est interdit.
5. Les éléments naturels repérés au document graphique et à l'annexe « Invention du Patrimoine Bâti et Naturel » doivent être préservés.

En particulier en secteur « Nk » :

1. En périphérie du secteur « Nk », il est demandé un renforcement de la protection végétale (à minima sur une bande de 3 m au moins comptés depuis la limite séparative) : densité des plantations, associations de hautes tiges (un tiers des plantations) et de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et persistants.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucune disposition

TITRE VI - ANNEXES

ANNEXE : DEFINITIONS

ACROTÈRE

ADAPTATION, REFECTION, EXTENSION

AFFOUILLEMENT DE SOL

ALIGNEMENT

ANNEXE D'HABITATION

ARTISANAT

BATI CONTINU / DISCONTINU

CONSTRUCTION

CLAIRE-VOIE

EMPRISE AU SOL

ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

ESPACE BOISE CLASSE

EXHAUSSEMENT DE SOL

FAÇADE ET PIGNON

HAUTEUR

INSTALLATIONS CLASSEES

LIMITES SEPARATIVES

LOTISSEMENT

MARGE DE REcul / RETRAIT / MARGE D'ISOLEMENT

PLACE DE STATIONNEMENT

PLANTATIONS

PLANTATIONS DES BERGES DE RIVIERES OU DES MARES

PLEINE-TERRE

RENOVATION

SURFACE (D'UN TERRAIN)

SURFACE DE PLANCHER

TERRAIN

TERRAIN NATUREL

TRES HAUTE PERFORMANCE ENERGETIQUE

VOIE EN IMPASSE

VOIE PRIVEE

VOIE PUBLIQUE

ZONE NON AEDIFICANDI

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

ACROTÈRE

Nom qui désigne l'ouvrage (quel que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.

ADAPTATION, REFECTION OU EXTENSION

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux **d'extension (agrandissement au sol, surélévation...)** ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60 m².
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante.
- d'augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol existante.

Une extension mesurée au sens du présent règlement est une extension qui n'a pas pour effet d'augmenter de plus de 30% la surface de plancher de la construction initiale.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres, dès lors qu'elle n'est pas liée à l'exécution d'un permis de construire.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriel peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie ou de l'emprise publique considérée.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ANNEXE D'HABITATION

Local secondaire, dépendance d'une habitation affectée à une fonction complémentaire (cave, remise, local à vélo, local pour les ordures ménagères, garage, abris de jardin, atelier, véranda...). L'annexe peut être indépendante de la construction principale ou accolée.

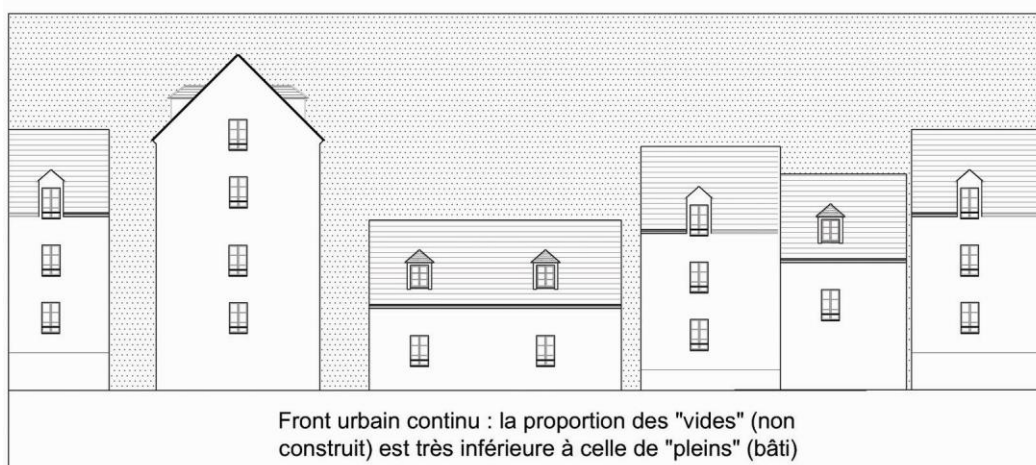
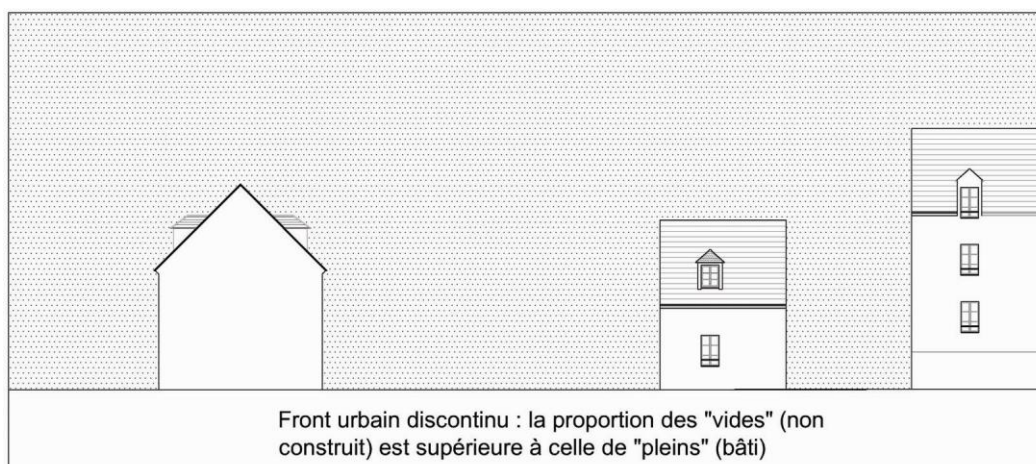
ARTISANAT

Ces installations sont répertoriées et font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

1. L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE...)



CONSTRUCTION

Au sens du présent règlement, est considéré comme construction tout ouvrage qui crée de la surface de plancher (un mur n'est donc pas une "construction").

CLAIRE-VOIE

Une clôture à claire-voie présente des vides (grilles, trillage, barreaux...) laissant du jour entre eux. La notion de « claire-voie » implique la transparence.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, rapportée à la superficie de l'unité foncière.

Lorsque les constructions présentent des volumes ouverts tels que balcons, loggias, auvents ou terrasses, situés à plus de 60 cm au-dessus du sol, ces volumes sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol.

En revanche les ouvrages enterrés ou semi enterrés (piscines non couvertes...) ne pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

De même ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol, au sens du présent règlement, les aménagements liés aux personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseur extérieur...) ni les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables dans la limite de 20m² surface de plancher par unité foncière.

ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Au sens du présent règlement, un ensemble de constructions groupées est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule ou plusieurs personnes physiques ou morales en vue de l'édification de plusieurs constructions, sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

Cette destination comprend les établissements publics ou privés qui remplissent une mission d'intérêt général (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs...). Les foyers – logements ne sont pas assimilés à cette destination (ils entrent dans la destination logement).

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME)

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (...).

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres, dès lors qu'il n'est pas lié à l'exécution d'un permis de construire.

FACADE ET PIGNON

Constitue une façade au sens du présent règlement, la façade extérieure d'allure verticale d'une construction et comportant généralement des ouvertures (portes, fenêtres...).

Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit.

HAUTEUR

La hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage ou le sommet de l'acrotère) et le niveau de terrain AVANT travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain d'assiette AVANT travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière) ou, en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente bordée par un acrotère, au sommet de l'acrotère ou à l'égout du terrasson (type de toitures dites à la Mansard).

Pour application des dispositions relatives à la diversité commerciale prévues aux articles 10 des zones UA, UB et UC, la hauteur sous plafond s'entend au nu des planchers et plafonds pour le calcul des 3,50 m mini à 4,10 m maxi.

Dans le cas où la construction ne comporte pas d'égout du toit ou d'acrotère, seule la hauteur totale est prise en compte pour le calcul de la hauteur.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses
- les dispositifs de production d'énergie renouvelable installés en toiture

INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée et codifiée au Code de l'environnement sous les articles L.511-1 et suivants.

Sont soumis aux dispositions du Code de l'environnement et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, l'insalubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du Code de l'environnement, sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

LIMITES SEPARATIVES

C'est une limite de propriété qui joint à l'alignement ou qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, la (ou les) limite(s) qui séparent domaine public et propriété(s) privée(s) correspondent à l'alignement.

LOTISSEMENT

Art. L.442-1 : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Art. L.442-1-1 : Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au titre de l'article L.442-1.

Art. L.442-1-2 : Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

MARGE DE REcul / RETRAIT / MARGE D'ISOLEMENT

Au sens du présent règlement, il s'agit d'une partie de l'unité foncière ne pouvant recevoir de construction et correspondant à l'intervalle minimum à réserver entre une façade et :

- l'alignement (art. 6)
- la ou les limite(s) séparative(s) (art. 7)

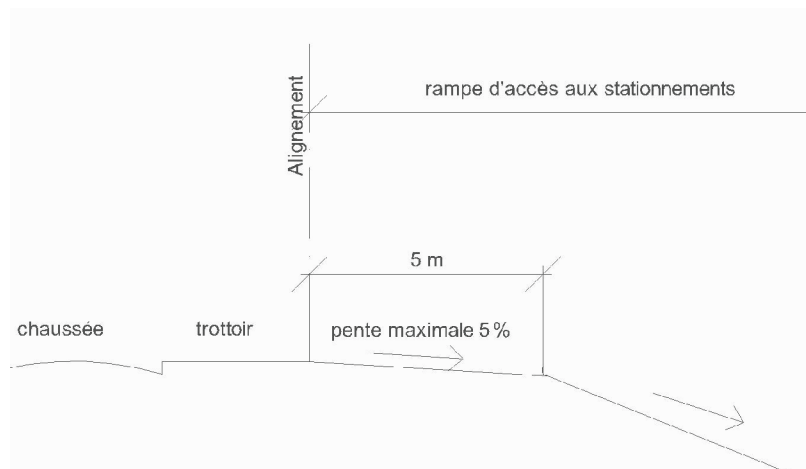
La marge (de recul, d'isolement) ou le retrait se mesurent par projection orthogonale, de tout point de la façade sur l'alignement (ou la limite séparative).

Pour le calcul du retrait (ou de la marge), le plan de référence de la façade correspond à la surface de parement fini de la construction, à l'exclusion de tous les éléments venant en saillie (ou en retrait) de ce mur (tels que balcons, terrasses, oriels, débords de toits...).

PLACE DE STATIONNEMENT

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double
 - largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie,
 - largeur : 2,50 mètres
- En cas de stationnement longitudinal :
 - longueur : 5 mètres largeur : 2,20 mètres.
 - Largeur : 2,20 mètres.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 3 mètres pour chaque voie.

Les places de stationnement "handicapés" (PMR) doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Noyer commun Noyer noir Noyer hybride Orme résista Osier de vannier Pin sylvestre Poirier sauvage Saule blanc Sorbier des oiseleurs Tremble Tilleul à petites feuilles Alisier terminal Aulne glutineux ou vergne	Bouleau commun Châtaignier Chêne pédonculé Chêne rouvre ou sessile Érable champêtre Érable sycomore Frêne commun Grisard Hêtre Marronnier Merisier
---	--

Les espèces déconseillées :

Renouée Thuya	Bambou Laurier Palme
------------------	-------------------------

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

Caduques	Persistants
Aubépine Charme commun Cerisier, Sainte-Lucie Cognassier commun Cornouiller sanguin Érable champêtre Frêne Fusain d'Europe Hêtre Noisetier commun Prunellier, épine noire Prunier, mirobolant Viorne lantane Viorne obier	Buis Berberis verts, Juliana, stenophylla darwinii Eleagnus ebbingeii Houx du Portugal Laurier Mahonia Hedera helix (lierre) Sambucus Nigra (sureau)

PLANTATION DES BERGES DE RIVIERE OU DE MARE

1. Principes généraux

- **Le terrassement**

Le curage de la mare ou la reprise du modelé des berges de rivière constituent souvent une étape indispensable à tout projet de plantation.

Le profil final de la berge doit être le plus doux possible.

Une pente douce assure une stabilité maximale à la berge et facilite son entretien dans le temps. La plantation de végétaux, arbres et arbustes mais aussi et surtout de plantes vivaces aquatiques permet de renforcer le maintien des terres et, en ralentissant toute progression vers l'eau, renforce la sécurité des lieux.

- **Les berges verticales seront plantées**

Si une portion de berge doit rester verticale, sa stabilité future conseille la plantation d'arbres aquatiques.

Leur système racinaire emprisonne les terres et les protèges des effets de l'érosion, du ruissellement ou du piétinement

- **Les plantations**

UTILISER UNIQUEMENT LES VEGETAUX AQUATIQUES

Ils sont naturellement adaptés aux conditions du terrain et offrent donc les meilleures conditions de reprise et de tenue dans le temps.

PRIVILEGIER LES ESSENCES VEGETALES LOCALES

Là aussi, pour d'évidentes raisons de rusticité et de pérennité : ces plantes peuvent se propager d'elles même et demandent un entretien minimal.

Pour les plantations des berges de rivière, il est impératif de n'utiliser que des essences indigènes. La naturalisation d'espèces horticoles pouvant à l'occasion conduire à un appauvrissement dommageable du milieu naturel d'origine (cf. « Autres végétaux indésirables »)

RESERVER L'EMPLOI DE PLANTES ORNEMENTALES D'IMPORTATION A DES LIEUX ADEQUATS

L'aménagement de linéaires de berges situés en ville, ou de mares et de plans d'eau présents au milieu d'un parc, peuvent demander des qualités ornementales plus affirmées que celles proposées par la flore aquatique commune.

Mais cet usage doit rester ponctuel (risque de naturalisation dommageable au milieu naturel d'origine).

PROSCRIRE LA PLANTATION DE RESINEUX ET DE PEUPLIERS

Leur cycle naturel de croissance produit de nombreux effets indésirables :

- mauvaise tenue des terres due à un système racinaire superficiel,
- transformation et appauvrissement du milieu naturel (acidification des eaux et des sols par les résineux, pollution par production de phénols dans le cas des peupliers).

AUTRES VEGETAUX INDESIRABLES...

Par leur comportement plus qu'envahissant, le robinier (*Robinier pseudoacacia*) chez les arbres et la renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) du côté des plantes couvre-sols sont à proscrire dans tout aménagement de berges de rivière.

2. Les plantes vivaces aquatiques

LES PLANTES A FEUILLAGE IMMERGE

Elles jouent un rôle capital dans l'équilibre biologique des milieux aquatiques :

- en produisant de l'oxygène et donc en favorisant le développement de la faune et de la flore,
- en tenant lieu de refuge et de frai aux poissons,
- en limitant le développement d'algues indésirables prospérant dans les milieux pauvres en oxygène.

Cependant dans le cas des mares, leur excès peut avoir des conséquences néfastes, aussi, faut-il limiter leur développement à 30 à 40 % de la surface du plan d'eau.

Essences végétales :

- mourron d'eau, Callitriche vernalis
- ceratophylle, Ceratophyllum demersum
- peste d'eau, Elodea canadensis
- myriophylle, Myriophyllum spicatum
- potamots, Potamogeton natans, Potamogeton crispus
- renoncule flottante, Ranonculus fluitans**, Ranonculus aquatile

LES PLANTES A FEUILLAGE FLOTTANT

Elles sont bien connues pour la qualité décorative de leur floraison ; la plus renommée étant sans conteste celle du nénuphar.

La profondeur de plantation est indiquée entre parenthèses.

Les essences végétales d'origine locale présentant des qualités ornementales évidentes (floraison, feuillage) sont notées avec **

- grenouillette, Hydrocharis morsus-ranae** (-10)
- jaunet d'eau, Nuphar lutea** (-80 à -200)
- nénuphar blanc, Nymphaea alba** (-40 à -70)
- renouée amphibie, Polygonum amphibium (-10 à -50)
- mâcre, Trapa natans (flottant)

Essences ornementales (à éviter en aménagement de berges de rivière) :

- aponogeton odorant, Aponogeton distachylus (-30)
- onagre aquatique, Jussiaea grandiflora (-20)
- lotus rustique, Nelumbium (-15 à -25)
- Bougie d'eau, Orontium aquaticum (-10)
- faux nénuphar, Villarsia nymphaoïde (-20 à -50)

LES PLANTES VIVACES DE BORD D'EAU

A planter en limite de berges, en terrain humide.

La profondeur de plantation est indiquée entre parenthèses.

p.h. = prairie humide.

Essences végétales :

- jonc fleuri, Botumus ombellatus** (-5 à -30)
- arum d'eau, Calla palustris (0 à -10)
- populage des marais, Caltha palustris (0 à -20)
- grande marguerite, Chrysanthemum leucanthemum** (p.h.)
- géranium des marais, Geranium palustre (p.h.)
- flambe d'eau, Iris pseudacorus** (0 à -20)
- monnoyère, Lysimachia nummularia (0 à -20)
- chasse-bosse, Lysimachia punctata** (p.h.)
- thyrsoïde jaune, Lysimachia thyrsoïde (p.h.)
- lysimaque vulgaire, Lysimachia vulgure (p.h.)
- salicaire, Lythrum salicaria** (0 à -10)
- myosotis des marais, Myosotis palustris (0 à -10)
- renouée aquatique, Polygonum bistorta (0 à -20)
- grande douve, Ranonculus lingua** (-10 à -40)
- flèche d'eau, Sagittaria, sagittifolia** (-50 à -40)
- grande consoude, Symphytum officinale** (p.h.)

Essences ornementales : à éviter en aménagement de berges de rivière

3. Les plantations ligneuses de berges

On distingue deux catégories de plantations :

Les plantations en contact immédiat de l'eau

Elles jouent un rôle primordial pour la stabilisation des berges verticales.

Cependant, la constitution de rideaux d'arbres continus ne doit pas être systématique :

- leurs troncs peuvent être la source d'embâcles s'ils sont inclinés ou fragilisés (foudre, déchaussement racinaire...),
- ils favorisent la prolifération de moustiques, et les feuilles mortes peuvent asphyxier le milieu (dans le cas des mares).

Dans le cas de berges fortement érodées, des techniques de plantations particulières, à base de boutures de saules sont efficaces (techniques de « génie végétal »).

On utilisera alors des boutures de saules à petit développement.

Les végétaux adaptés à la proximité de l'eau

Leur rôle dans l'équilibre biologique d'une mare est particulièrement important :

- leur ombrage évite les surchauffes estivales ; on plantera alors au sud-ouest de la mare.
- s'ils sont plantés au nord-ouest, ils peuvent constituer un écran brise-vent qui atténuera les variations thermiques du milieu aquatique.

ARBRES ET ARBUSTES A PLANTER EN CONTACT AVEC L'EAU

Essences végétales :

- | | |
|---|-------------|
| • aulne glutineux, <i>Alnus glutinosa</i> | (20 à 25 m) |
| • bouleau pubescent, <i>Betula pubescens</i> | (20 à 25 m) |
| • cerisier à grappes, <i>Prunus padus</i> | (10 à 15 m) |
| • groseiller noir, <i>Ribes nigrum</i> | (1,5 m) |
| • groseiller rouge, <i>Ribes rubrum</i> | (1,5 m) |
| • saule blanc, <i>Salix alba</i> | (20 à 25 m) |
| • saule à trois étamines, <i>Salix triandra</i> | (6 à 7 m) |
| • saule des vanniers, <i>Salix viminalis</i> | (10 m) |
| • saule à oreillette, <i>Salix aurita</i> | (5 à 6 m) |
| • saule cendré, <i>Salix cinerea</i> | (5 à 6 m) |
| • saule pourpre, <i>Salix purpurea</i> | (4 à 5 m) |

Essences ornementales :

- | | |
|---|-------------|
| • aulne à feuilles cordées, <i>Alnus cordata</i> | (15 m) |
| • cyprès chauve, <i>Taxodium distichum</i> | (20 à 25 m) |
| • (conifère non persistant aux étonnantes racines, recommandé en sujet isolé) | |

ARBRES ET ARBUSTES A PLANTER A PROXIMITE DE L'EAU

Il est conseillé de les planter tout au sommet de la berge ou à une distance minimale de 6 mètres du plan d'eau ou de la mare.

Essences végétales :

- érable sycomore, *Acer pseudoplatanus* (25 à 30 m)
- charme, *Carpinus betulus* (20 à 25 m)
- cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea* (3 à 4 m)
- noisetier, *Coryllus avellana* (8 à 10 m)
- aubépine, *Crataegus monogyna* (8 à 10 m)
- frêne, *Fraxinus excelsior* (35 à 40 m)
- prunellier, *Prunus spinosa* (4 à 5 m)
- chêne pédonculé, *Quercus pedunculata* (30 à 40 m)
- groseiller épineux, *Ribes uva-crispa* (1,5 m)
- saule blanc, *Salix alba* (25 m)
- saule fragile, *Salix fragilis* (15 m)
- saule à oreillette, *Salix aurita* (5 à 6 m)
- sureau noir, *Sambucus nigra* (3 à 5 m)
- sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia* (12 à 15 m)
- viorne obier, *Viburnum opulus* (2 à 4 m)

Essences ornementales :

- platane, *Platanus orientalis* (30 à 35 m)
- peupliers, *Populus alba* (35 à 40 m)
- peupliers, *Populus italica* (30 à 35 m)
- peupliers, *Populus nigra* (30 à 35 m)
- peupliers, *Populus tremula* (25 à 30 m)
- saule pleureur, *Salix babylonica* (15 x 15 m)
- tilleul à petites feuilles *Tillia cordata* (20 à 25 m)
- orme résistant, *Ulmus resista* (20 à 25 m)

4. Renseignements pratiques

PERIODES DE PLANTATIONS

Les plantes aquatiques peuvent être implantées de mars à mai, cette période peut se poursuivre jusqu'en septembre.

Les plantes vivaces de prairie humide se plantent à l'automne ou au printemps.

Les arbres et les arbustes se plantent du 15 octobre au 15 mars. Ne jamais planter par temps de gel, éviter de planter les jours de plein-vent les végétaux livrés « racines nues ».

LA GESTION DES PLANTATIONS

Les plantes aquatiques ou vivaces indigènes ne réclament aucun entretien particulier : pour la plupart, elles disparaissent à la mauvaise saison pour se développer à nouveau au printemps.

On veillera seulement :

- au remplacement des végétaux qui ont pu disparaître,
- à la limitation du développement des plantes aquatiques immergées des mares.

Les arbres plantés en contact de l'eau seront recépés régulièrement afin de limiter tout risque d'embâcle (branches mortes, arbres fragilisés...).

PLEINE -TERRE

Surface de terrain libre de toute construction, installation ou ouvrage (type voirie, dallage, cuvelage, piscine) y compris dans le sous-sol.

RENOVATION

Au sens du présent règlement, la rénovation désigne la transformation lourde d'un bâtiment existant (incluant façades, toiture et niveaux de planchers créés ou supprimés), tout en lui conservant ses caractéristiques d'insertion à l'environnement urbain (logique d'implantation par rapport à la rue, volumétrie...).

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

SURFACE DE PLANCHER

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, prise en application de la loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, unifie et simplifie la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Elle substitue notamment la notion de surface de plancher à celles de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON).

La surface de plancher se définit comme « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment », définition distincte de la surface de plancher fiscale utilisée pour calculer l'assiette de la taxe d'aménagement (article L.331610 du Code de l'urbanisme).

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, d'une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

La réforme entre en vigueur le 1er mars 2012, sauf pour les demandes en cours d'instruction à cette date.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

- la parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

- le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Pour le calcul de la hauteur (art. 10) :

- Le niveau du terrain considéré et celui qui existe avant tous travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.
- En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est le niveau moyen entre les deux terrains concernés.

TRES HAUTE PERFORMANCE ENERGETIQUE

LOUVIERS est situé en zone climatique H1a.

Réglementation Thermique RT 2012 – décret n° 2010 – 1269 et arrêté du 26 octobre 2010.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

VOIE PUBLIQUE

Voie comprise dans le domaine public routier et ouverte à la circulation publique.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Voir articles L.311.1 et s. du Code de l'urbanisme.