4.1.1 REGLEMENT ECRIT

APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

LIVRE 2

REGLEMENT DE ZONE

Titre 1 - Les zones urbaines (U), à urbaniser (AU) et les zones agricoles (A), naturelles et forestières (N)

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Dossier mis à disposition du public

SOMMAIRE GENERAL DU LIVRE 2 – TITRE 1

I. LES ZONES URBAINES 5

I-1. LES ZONES URBAINES MIXTES A DOMINANTE HABITAT 9

I-2. LES ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS, PAYSAGERES ET FERROVIAIRES .103

I-3. LES ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES 123

II. LES ZONES A URBANISER 155

II-1. LES ZONES 1AU MIXTES A DOMINANTE HABITAT.....159

II-2. LES ZONES 1AU A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES 207

II-3. LA ZONE 1AUL DE LOISIR.....231

II-4. LA ZONE 2AU.....237

II-5. LA ZONE 2AUX.....241

III. LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIERES 242

III-1. LES ZONES AGRICOLES.....242

III-2. LES ZONES NATURELLES.....242

LIVRE 2

REGLEMENT DE ZONES

I. LES ZONES URBAINES

SOMMAIRE DETAILLE

I-1. LES ZONES URBAINES MIXTES A DOMINANTE HABITAT..... 9

LES ZONES DE CENTRALITE 11

ZONE UAA 13
ZONE UAB 23
ZONE UAC.....33

LES ZONES D'HABITAT A DOMINANTE INDIVIDUEL..... 41

ZONE UBA1 43
ZONE UBA2 51
ZONE UBB1.....59
ZONE UBB2.....67
ZONE UBH 75
ZONE UCO 83

LES ZONES D'HABITAT COLLECTIF 93

ZONE UD.....95

I-2. LES ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS, PAYSAGERES ET FERROVIAIRES . 103

ZONE UE 105
ZONE UP.....111
ZONE UZ 117

I-3. LES ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES 123

ZONE UXM 125
ZONE UXA.....131
ZONE UXI 137
ZONE UXC.....143
ZONE UXT 149

I-1. LES ZONES URBAINES MIXTES A DOMINANTE HABITAT

LES ZONES DE CENTRALITE

ZONE UAA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UA correspondent à la zone urbaine de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages. L'objectif de la zone UA est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions, tout en préservant la forme urbaine existante : les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.). **La zone UAA** est la traduction des cœurs d'agglomération. Sont classés en zone UAA les centralités historiques de Rouen, et les espaces urbains limitrophes, et d'Elbeuf.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Peuvent être autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
    - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
    - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
    - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
    - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
    - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
    - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants à la date d'approbation du PLU au sein de la zone,
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant,
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

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

Linéaires commerciaux (Planche 1)

Sont concernés les linéaires identifiés au règlement graphique – Planche 1.
Concernant les *constructions* existantes situées le long de ces linéaires commerciaux : ce sont les dispositions figurant au Livre 1 – Section 4 – Article 2.1 qui s'appliquent.

Concernant les *constructions* nouvelles implantées le long de ces linéaires commerciaux : ces *constructions* doivent comporter, en façade des rez-de-chaussée, des locaux destinés à du *commerce et des activités de service* (excepté la sous-*destination commerce de gros*). Toutefois, si dans un délai de 2 ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, ces locaux n'ont pu être cédés ou loués, leur changement de *destination* est admis, excepté la *destination habitation*.

En façade des rez-de-chaussée des *constructions* existantes, le changement de *destination* des locaux occupés par une activité de commerce ou de service est interdit. Cependant, si ces locaux sont vacants depuis au moins 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, leur changement de *destination* est admis, sauf en *habitation*.

Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces *constructions* nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

2.2. Mixité sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

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

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

En l'absence de celles-ci :

- **pour les *constructions de premier rang***, la *façade* du volume principal de la *construction* doit s'implanter :
  - soit à l'*alignement de fait*, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti ;
  - soit, en cas d'absence d'*alignement de fait*, en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie* pour favoriser une meilleure continuité des volumes ;
  - soit, s'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées entre 0 et 5 m vis-à-vis de l'*alignement*.
- **Pour les *constructions de second rang*,** les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies*.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions*, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement* ou depuis la ligne de *retrait* minimal d'implantation représentée sur le règlement graphique - Planche 2,
- ou dans une bande de 20 m en bordure des *voies* où s'applique une ligne d'implantation représentée sur le règlement graphique - Planche 2.

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent observer une distance minimale de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Si la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*, ce *retrait* de la *construction* par rapport à la *limite séparative de fond de terrain* devra être de 3 m minimum (soit L≥3 m).

Ce retrait pouvant être réduit à zéro pour des *terrains* existants à la date d'approbation du PLU :

- dont la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*
- ou d'une profondeur inférieure à 10 mètres.

Pour les parcelles laniérées non bâtie ou à l'état de friche et d'une largeur inférieure ou égale à 12 m, à la date d'approbation du PLU, depuis la *voie* et ce sur toute leur profondeur, la *bande de constructibilité renforcée* s'applique sur l'ensemble de la parcelle. Dans ce cas, les *constructions*, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m.

Au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥Hmax/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 1 mètre minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

3.4. Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise sol.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.
En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* des *constructions* est non réglementée.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade*, voire de la toiture, afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.
Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.
Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.
L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.
Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.
Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Remparts

Les vestiges des remparts de Rouen longeant les boulevards de la Marne, de l'Yser et de Verdun ne peuvent être détruits ou altérés. Aucune *construction* ne peut être implantée à moins de 3 mètres de ces vestiges.

Façades

Elles doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.
Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.
Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.
L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.
La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.
Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

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

Devantures

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

Les devantures dépassant la *hauteur* du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.
Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.
Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, …) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.
Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur des *façades* composées de matériaux anciens doivent être respectées les règles suivantes concernant ces matériaux :

- **Colombage (ou pan de bois) conçu pour demeurer apparent (du Moyen-âge au 18ème siècle)**

Le colombage conçu pour demeurer apparent ne doit pas être recouvert d'enduit (plâtre, ciment…). Cependant, si ce colombage est très dégradé ou de très médiocre facture, l'enduit de plâtre (peint ou non) est admis.
Lorsque le colombage conçu pour demeurer apparent est actuellement enduit, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le colombage.
Les pièces de bois en mauvais état doivent être remplacées. La coloration des pièces de bois doit résulter de l'application d'huile de lin, mais d'autres couleurs peuvent être admises si elles se justifient historiquement ou dans le cadre d'une harmonisation d'ensemble. Les éléments de décor, sculptés ou peints, doivent être conservés voire restaurés.
Les remplissages entre pièces de bois, quel que soit le matériau utilisé, doivent être revêtus d'un enduit de plâtre affleurant le nu des pièces de bois.

- **Colombage conçu pour être enduit (19ème siècle)**

Le colombage conçu pour être enduit doit conserver un enduit. Quelle que soit la nature de l'enduit actuel, celui-ci pourra être conservé ou restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, le nouvel enduit doit nécessairement être de plâtre.
Lorsque le colombage conçu pour être enduit a perdu son enduit, le replâtrage s'impose.

- **Pierre de taille**

La pierre de taille, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de *façades* (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, corniches…), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.
Lorsque la pierre de taille est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la pierre.
Lorsque la pierre de taille est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.
Les pierres endommagées ne peuvent être remplacées que par des pierres de même nature ou au moins de même aspect.
Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la pierre, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- **Brique**

La brique, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de *façades* (encadrements des baies, chaînages…), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.
Lorsque la brique est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne

pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la brique.
Lorsque la brique est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la brique. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la brique.
Les briques endommagées ne peuvent être remplacées que par des briques de même aspect.
Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la brique, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- **Plâtre**

L'enduit de plâtre (mélange de gypse, de sable et de chaux éteinte) et ses modénatures (encadrements de baies, agrafes, bandeaux, pilastres, larmiers, corniches…) doivent être conservés, sauf lorsque le déplâtrage s'impose pour faire apparaître le colombage, la pierre ou la brique (voir ci-dessus).
Les réfections partielles ou complètes ne peuvent pas utiliser d'autre matériau.
S'il est peint, la teinte retenue doit être claire. Les modénatures peuvent recevoir des coloris différents, en excluant cependant les contrastes forts.

- **Moellons de calcaire ou de silex**

Les parements réguliers en moellons de calcaire ou de silex ne doivent pas être couverts d'enduit ou de peinture. Cependant, s'ils sont très dégradés ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.
Lorsque les moellons sont actuellement enduits, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le parement de moellons.
Lorsque les moellons sont actuellement peints, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.
Les moellons endommagés ne peuvent être remplacés que par des moellons de même aspect.
Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés en léger creux, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- **Béton à agrégats apparents**

Le béton à agrégats apparents, qu'il soit utilisé pour les éléments de structure ou pour les panneaux de remplissage, ne doit pas être couvert d'enduit ou de peinture. Cependant, s'il est très dégradé, un enduit compatible avec le béton est admis.
Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement enduit, cet enduit peut être conservé et restauré.
Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le béton.
Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement peint, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître le béton. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager le béton.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

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

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

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

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 2 mètres.
Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE UAB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UA correspondent à la zone urbaine de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages. L'objectif de la zone UA est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions, tout en préservant la forme urbaine existante : les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.). **La zone UAB** correspond aux centralités des communes des espaces urbains et des pôles de vie (Duclair, Le Trait).

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Peuvent être autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
    - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
    - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
    - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
    - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
    - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
    - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU au sein de la zone,
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant,
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

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

Linéaires commerciaux (Planche 1)

Sont concernés les linéaires identifiés au règlement graphique – Planche 1.
Concernant les *constructions* existantes situées le long de ces linéaires commerciaux : ce sont les dispositions figurant au Livre 1 – Section 4 – Article 2.1 qui s'appliquent.

Concernant les *constructions* nouvelles implantées le long de ces linéaires commerciaux : ces *constructions* doivent comporter, en façade des rez-de-chaussée, des locaux destinés à du *commerce et des activités de service* (excepté la sous-*destination commerce de gros*). Toutefois, si dans un délai de 2 ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, ces locaux n'ont pu être cédés ou loués, leur changement de *destination* est admis, excepté la *destination habitation*.

En façade des rez-de-chaussée des *constructions* existantes, le changement de *destination* des locaux occupés par une activité de commerce ou de service est interdit. Cependant, si ces locaux sont vacants depuis au moins 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, leur changement de *destination* est admis, sauf en *habitation*.

Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces *constructions* nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

2.2. Mixité sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

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

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

En l'absence de celles-ci :

- **pour les *constructions de premier rang***, la *façade* du volume principal de la *construction* doit s'implanter :
  - soit à l'*alignement de fait*, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti ;
  - soit, en cas d'absence d'*alignement de fait*, en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie* pour favoriser une meilleure continuité des volumes ;
  - soit, s'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées entre 0 et 5 m vis-à-vis de l'*alignement*.
- **Pour les *constructions de second rang*** les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

<u>Dans le secteur UAB-1</u>

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

En l'absence de celles-ci :

- **Pour les *constructions de premier rang*** : s'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m vis-à-vis de l'*alignement*.
- **Pour les *constructions de second rang*** les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la *bande de constructibilité renforcée*

Les *constructions*, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement* ou depuis la ligne de recul minimal d'implantation représentée sur le règlement graphique - Planche 2,
- ou dans une bande de 20 m en bordure des *voies* où s'applique une ligne d'implantation représentée sur le règlement graphique - Planche 2.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Si la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*, ce *retrait* de la *construction* par rapport à la *limite séparative de fond de terrain* devra être de 3 m minimum (soit L≥3 m).

Ce retrait pouvant être réduit à zéro pour des *terrains* existants à la date d'approbation du PLU :

- dont la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*
- ou d'une profondeur inférieure à 10 mètres.

Pour les parcelles laniérées non bâtie ou à l'état de friche et d'une largeur inférieure ou égale à 12 m, à la date d'approbation du PLU, depuis la *voie* et ce sur toute leur profondeur, la *bande de constructibilité renforcée* s'applique sur l'ensemble de la parcelle. Dans ce cas, les *constructions*, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m.

Au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥Hmax/2 et ≥ 3 m).

Dans le secteur UAB-1

Dans ce secteur, il n'existe pas de *bande de constructibilité renforcée*.

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Aucune *bande de constructibilité renforcée* ne s'applique pour les parcelles parallèles à la *voie* et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la *voie*, ainsi que pour les *constructions* situées en second rang de ces parcelles. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 1 mètre minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher ou d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie du *terrain*.
Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 80% de la superficie du *terrain*.

Dans le secteur UAB-1

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie du *terrain*.
Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Disposition alternative hors secteur UAB-1

Pour les *terrains* déjà bâtis et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé d'*emprise au sol*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 17m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dans le secteur UAB-2

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

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

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

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

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

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

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

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.

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

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

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

Devantures

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

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

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

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de

sécurité ou de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, …) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

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

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur des *façades* composées de matériaux anciens doivent être respectées les règles suivantes concernant ces matériaux :

- **Colombage (ou pan de bois) conçu pour demeurer apparent (du Moyen-âge au 18ème siècle)**

Le colombage conçu pour demeurer apparent ne doit pas être recouvert d'enduit (plâtre, ciment…). Cependant, si ce colombage est très dégradé ou de très médiocre facture, l'enduit de plâtre (peint ou non) est admis.
Lorsque le colombage conçu pour demeurer apparent est actuellement enduit, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le colombage.
Les pièces de bois en mauvais état doivent être remplacées. La coloration des pièces de bois doit résulter de l'application d'huile de lin, mais d'autres couleurs peuvent être admises si elles se justifient historiquement ou dans le cadre d'une harmonisation d'ensemble. Les éléments de décor, sculptés ou peints, doivent être conservés voire restaurés.
Les remplissages entre pièces de bois, quel que soit le matériau utilisé, doivent être revêtus d'un enduit de plâtre affleurant le nu des pièces de bois.

- **Colombage conçu pour être enduit (19ème siècle)**

Le colombage conçu pour être enduit doit conserver un enduit. Quelle que soit la nature de l'enduit actuel, celui-ci pourra être conservé ou restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, le nouvel enduit doit nécessairement être de plâtre.
Lorsque le colombage conçu pour être enduit a perdu son enduit, le replâtrage s'impose.

- **Pierre de taille**

La pierre de taille, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de *façades* (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, corniches…), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.
Lorsque la pierre de taille est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la pierre.
Lorsque la pierre de taille est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.
Les pierres endommagées ne peuvent être remplacées que par des pierres de même nature ou au moins de même aspect.
Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la pierre, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- **Brique**

La brique, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de *façades* (encadrements des baies, chaînages…), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.
Lorsque la brique est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la brique.
Lorsque la brique est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la brique. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la brique.
Les briques endommagées ne peuvent être remplacées que par des briques de même aspect.
Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la brique, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- **Plâtre**

L'enduit de plâtre (mélange de gypse, de sable et de chaux éteinte) et ses modénatures (encadrements de baies, agrafes, bandeaux, pilastres, larmiers, corniches…) doivent être conservés, sauf lorsque le déplâtrage s'impose pour faire apparaître le colombage, la pierre ou la brique (voir ci-dessus).
Les réfections partielles ou complètes ne peuvent pas utiliser d'autre matériau.
S'il est peint, la teinte retenue doit être claire. Les modénatures peuvent recevoir des coloris différents, en excluant cependant les contrastes forts.

- **Moellons de calcaire ou de silex**

Les parements réguliers en moellons de calcaire ou de silex ne doivent pas être couverts d'enduit ou de peinture. Cependant, s'ils sont très dégradés ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.
Lorsque les moellons sont actuellement enduits, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le parement de moellons.
Lorsque les moellons sont actuellement peints, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.
Les moellons endommagés ne peuvent être remplacés que par des moellons de même aspect.
Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés en léger creux, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- **Béton à agrégats apparents**

Le béton à agrégats apparents, qu'il soit utilisé pour les éléments de structure ou pour les panneaux de remplissage, ne doit pas être couvert d'enduit ou de peinture. Cependant, s'il est très dégradé, un enduit compatible avec le béton est admis.
Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement enduit, cet enduit peut être conservé et restauré.
Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le béton.
Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement peint, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître le béton. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager le béton.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale de la *clôture* autorisée est de 1,8 mètres.
Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.
Sur les premiers 50 cm à compter du *terrain* naturel, les parties pleines des *clôtures* devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale de la *clôture* autorisée est de 1,8 mètres.
Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En dehors des secteurs de biotope : au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les secteurs de biotope : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1.

Dans le secteur UAB-1

Au moins 30% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte des *terrains* par les voies

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

7.2. Dispositions relatives aux conditions d'accès

Les dispositions communes applicables à toutes les zones sont complétées par les dispositions règlementaires suivantes au sein du secteur UAB-2 :

Dans le secteur UAB-2

En dehors des *accès* existants à la date d'approbation du PLU, toute création de nouvel *accès* à partir du boulevard *industriel* est interdit.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Les dispositions communes applicables à toutes les zones sont complétées par les dispositions règlementaires suivantes au sein du secteur UAB-2 :

Dans le secteur UAB-2

Les cours communes existantes à la date d'approbation du PLU sont assimilées à des *voies* privées. La constructibilité y est limitée à l'*extension* et à la rénovation des *constructions* existantes.

ZONE UAC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UA correspondent à la zone urbaine de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages. L'objectif de la zone UA est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions, tout en préservant la forme urbaine existante : les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.). **La zone UAC** est la zone de centralité historique des bourgs et villages et des pôles de vie (Isneauville, Boos).

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage d'*exploitation forestière* ,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

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

Peuvent être autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

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

2.2. Mixité sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une *unité foncière* ou sur plusieurs *unités foncières* contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein de cet article sont appliquées à chaque parcelle issue de la division.

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

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

En l'absence de celles-ci :

- **pour les *constructions de premier rang***, la *façade* du volume principal de la *construction* doit s'implanter :
    - soit à l'*alignement de fait*, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
    - soit en cas d'absence d'*alignement de fait*, en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie* pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
    - S'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.
- **pour les *constructions de second rang***, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU,* dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions*, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).
En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Si la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*, le *retrait* de la *construction* par rapport à la *limite séparative de fond de terrain* devra être de 3 m minimum.

Pour les parcelles laniérées d'une largeur inférieure ou égale à 12 m à la date d'approbation du PLU, depuis la *voie* et ce sur toute leur profondeur, la *bande de constructibilité renforcée* s'applique sur l'ensemble de la parcelle. Dans ce cas, les *constructions*, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m.

Au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥Hmax/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 40% de la superficie du *terrain*.

Dispositions alternatives

Pour les *terrains* bâtis existants ayant déjà atteint 40% d'*emprise au sol* à la date d'approbation du PLU, les *extensions* et les *annexes* sont autorisées dans la limite de 50 m² d'*emprise au sol* au total.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 11m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade*, voire de la toiture, afin de prolonger le rythme du bâti environnant.
La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.
Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.
Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation ;
L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;
Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.
Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.
Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.
Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.
L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.
La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.
Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

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

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.
Les devantures dépassant la *hauteur* du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

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

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.
Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, …) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.
Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois …) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins …).
Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.
Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,6 m. En cas de haie végétale, la *hauteur* maximale autorisée est de 1,8 m

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage. Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau…) sont autorisés sur un linéaire maximum continu ou discontinu de 5 m sur chacune des limites séparatives *latérales*.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives

Zone UAC

Pour les *terrains* bâtis existants à la date d'approbation du PLU ayant déjà atteint 40% d'*emprise au sol*, 25% minimum de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Les commerces et activités de service pourront adapter cette part d'*espaces verts*, jusqu'à éventuellement, la supprimer totalement pour tenir compte de la configuration spécifique et contrainte du lieu.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

LES ZONES D'HABITAT A DOMINANTE INDIVIDUEL

ZONE UBA1

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UBA correspondent à la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel dense et moyennement dense au sein de laquelle les formes urbaines existantes limitent les possibilités d'évolution du tissu. Les règles proposées permettent une densification du bâti par des extensions, des surélévations et par des opérations de renouvellement. Cette zone a également pour vocation d'accueillir des équipements, des services et des commerces de proximité (dans la limite de 500 m² de surface de plancher), compatibles avec la fonction d'habiter.

La zone UBA1 est localisée dans les cœurs d'agglomération, les espaces urbains, et les pôles de vie (Duclair et Le Trait). Sont classés en zone UBA1, principalement les tissus composés de formes urbaines denses présentant une diversité de formes architecturales et urbaines : habitat ouvrier, habitat dense avec des parcelles laniérées, les cités jardins et les lotissements denses.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage d'*exploitation forestière* ,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

Dans le secteur indicé « ir » sont interdits :

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

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

Peuvent être autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des

ouvrages liés aux *accès* définitifs du pont Flaubert

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions* existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.
- pour les *constructions* à usage d'activités économiques existants et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liaison A28/A13.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

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

2.2. Mixité sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

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

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

En l'absence de celles-ci :

- **pour les *constructions de premier rang***, la *façade* du volume principal de la *construction* doit s'implanter :
  - soit à l'*alignement de fait*, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
  - soit en cas d'absence d'*alignement de fait*, en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie* pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
  - Soit s'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.
- **Pour les *constructions de second rang*** les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Si la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*, ce *retrait* de la *construction* par rapport à la *limite séparative de fond de terrain* devra être de 3 m minimum (soit L≥3 m).

Ce retrait pouvant être réduit à zéro pour des *terrains* existants à la date d'approbation du PLU :

- dont la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*
- ou d'une profondeur inférieure à 10 mètres.

Pour les parcelles laniérées non bâtie ou à l'état de friche et d'une largeur inférieure ou égale à 12 m, à la date d'approbation du PLU, depuis la *voie* et ce sur toute leur profondeur, la *bande de constructibilité renforcée* s'applique sur l'ensemble de la parcelle. Dans ce cas, les *constructions*, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m.

Au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥Hmax/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Aucune *bande de constructibilité renforcée* ne s'applique pour les parcelles parallèles à la *voie* et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la *voie*, ainsi que pour les *constructions* situées en second rang de ces parcelles.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 45% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 55% de la superficie du *terrain*.

Disposition alternative sur l'ensemble de la zone

Pour les *terrains* déjà bâtis et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé d'*emprise au sol*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 11 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.
La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.
Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation ;
L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;
Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.
Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.
Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.
Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.
L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.
La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.
Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

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

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.
Les devantures dépassant la *hauteur* du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.
Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie

renouvelable (panneaux solaires, …) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.
Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois …) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins …).
Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,6 m. En cas de haie végétale, la *hauteur* maximale autorisée est de 1,8 m

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau…) sont autorisés sur un linéaire maximum continu ou discontinu de 5 m sur chacune des limites séparatives *latérales*.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 200 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 35% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives

Pour les *terrains* déjà bâtis et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU, 20% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logements* et/ou d'une longueur de plus de 100 m est interdite.
Tout prolongement de voie *en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la voie.

Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE UBA2

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UBA correspondent à la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel dense et moyennement dense au sein de laquelle les formes urbaines existantes limitent les possibilités d'évolution du tissu. Les règles proposées permettent une densification du bâti par des extensions, des surélévations et par des opérations de renouvellement. Cette zone a également pour vocation d'accueillir des équipements, des services et des commerces de proximité (dans la limite de 500 m² de surface de plancher), compatibles avec la fonction d'habiter.
La zone UBA2 est localisée dans les pôles de vie (Isneauville, Boos) et les bourgs et villages. Sont classés en zone UBA2, les tissus moyennement denses présentant une forme homogène : bâti implanté au centre des parcelles, en retrait de l'alignement avec des jardins en fond de parcelles.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, ,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage d'*exploitation forestière* ,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

Dans le secteur indicé « ir » sont interdits :

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

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

Peuvent être autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions* existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.
- Pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liaison A28/A13.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

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

2.2. Mixité sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une *unité foncière* ou sur plusieurs *unités foncières* contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein de cet article sont appliquées à chaque lot à bâtir issu de la division.

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

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

En l'absence de celles-ci :

- **pour les *constructions de premier rang***, la *façade* du volume principal de la *construction* doit s'implanter :
  - soit à l'*alignement de fait*, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
  - soit en cas d'absence d'*alignement de fait*, en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie* pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
  - S'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5m de l'*alignement*.
- **Pour les *constructions de second rang*** les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥Hmax/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 30% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 11 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.
La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.
Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.
Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.
L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.
Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.
Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.
Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.
Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de

façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.
L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.
La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.
Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

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

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.
Les devantures dépassant la *hauteur* du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.
Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.
Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois …) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins …).
Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,6 m. En cas de haie végétale, la *hauteur* maximale autorisée est de 1,8 m

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau…) sont autorisés sur un linéaire maximum continu ou discontinu de 5 m sur chacune des limites séparatives *latérales*.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.
Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.
Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).
L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 50% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logements* et/ou d'une longueur de plus de 100 m est interdite.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE UBB1

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UBB correspondent à la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel où l'objectif est :

- Soit d'encadrer la densification des tissus peu dense.
- Soit de préserver les tissus denses existants.

Les règles proposées favorisent une densification du tissu par divisions parcellaires tout en veillant à la préservation du cadre de vie. Cette zone a également pour vocation d'accueillir, des équipements, des services et des commerces de proximité (dans la limite de 500 m² de surface de plancher), compatibles avec la fonction d'habiter. **La zone UBB1** est localisée dans les cœurs d'agglomération, les espaces urbains, et les pôles de vie (Duclair et Le Trait). Sont classés en zone UBB1, les tissus présentant souvent une forme homogène peu dense : bâti implanté au centre des parcelles, en retrait de l'alignement avec des jardins en fond de parcelles.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage d'*exploitation forestière* ,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

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

Peuvent être autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- les *constructions* à usage d'*entrepôt*s dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

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

2.2. Mixité sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

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

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

En l'absence de celles-ci :

- **pour les *constructions de premier rang***, la *façade* du volume principal de la *construction* doit s'implanter :
  - Soit à l'*alignement de fait*, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
  - Soit en cas d'absence d'*alignement de fait*, en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie* pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
  - S'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.
  - L'implantation des garages et des rampes d'*accès* aux stationnements devra observer un recul d'une distance minimale d'au moins 5 m vis-à-vis de l'*alignement*
- **Pour les *constructions de second rang*** les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du

mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 35% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 45% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 11m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant ;
La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.
Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.
Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation ;
L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;
Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.
Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.
Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.
Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.
L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.
La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.
Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine,
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation

d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.
Les devantures dépassant la *hauteur* du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.
Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.
Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, …) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.
Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois …) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins …).
Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,6 m. En cas de haie végétale, la *hauteur* maximale autorisée est de 1,8 m

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau…) sont autorisés sur un linéaire maximum continu ou discontinu de 5 m sur chacune des limites séparatives *latérales*.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 45% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 35% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logement*s et/ou d'une longueur de plus de 100 m est interdite.
Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Toute nouvelle construction devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur la parcelle, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser. Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE UBB2

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UBB correspondent à la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel où l'objectif est :

- Soit d'encadrer la densification des tissus peu dense.
- Soit de préserver les tissus denses existants.

La zone UBB2 est localisée dans les pôles de vie (Isneauville, Boos) et les bourgs et villages. Sont classés en zone UBB2 les tissus urbains composés d'habitat individuel peu dense, réalisés sous différentes formes : opérations de lotissement, divisions parcellaires dans le diffus.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage d'*exploitation forestière* ,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

Dans le secteur indicé « ir » sont interdits :

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

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

Peuvent être autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
    - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
    -
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
    - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
    - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
    - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
    - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
    - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'ils ne génèrent pas de périmètre de protection au titre

des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions* existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.
- pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liaison A28/A13.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

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

2.2. Mixité sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une *unité foncière* ou sur plusieurs *unités foncières* contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein de cet article sont appliquées à chaque lot à bâtir issu de la division.

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

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

En l'absence de celles-ci :

- **Pour les *constructions de premier rang***, la *façade* du volume principal de la *construction* doit s'implanter :
  - Soit à l'*alignement de fait*, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
  - Soit en cas d'absence d'*alignement de fait*, en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie* pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
  - S'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.
  - L'implantation des garages et des rampes d'*accès* aux stationnements devra observer un recul d'une distance minimale d'au moins 5 m vis-à-vis de l'*alignement*.
- **Pour les *constructions de second rang*** les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dans le secteur UBB2-1

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques* :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.
En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Dans le secteur UBB2-1

Les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

Les *annexes* d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou également à 3,5 m et d'une *emprise au sol* inférieure à 40m² peuvent s'implanter en *limite séparative*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 25% de la superficie du *terrain*.

Dans le secteur UBB2-1

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 15% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 9,50 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou R+*Attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.
La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.
Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.
Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation ;
L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;
Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.
Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.
Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.
Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.
L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.
La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.
Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

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

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.
Les devantures dépassant la *hauteur* du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.
Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.
Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois …) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins …).
Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones, complétées par les dispositions suivantes :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,6 m. En cas de haie végétale, la *hauteur* maximale autorisée est de 1,8 m

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau…) sont autorisés sur un linéaire maximum continu ou discontinu de 5 m sur chacune des limites séparatives *latérales*.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

I Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 55% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans le secteur UBB2-1
Au moins 65% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Article 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Dans l'ensemble de la zone

Toute nouvelle construction devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur le *terrain*, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser. Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logement*s et/ou d'une longueur de plus de 100 m est interdite

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Dans le secteur UBB2-1

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 3 *logement*s et/ou d'une longueur de plus de 50 m est interdite.

Article 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE UBH

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UBH correspond aux hameaux présentant notamment un habitat individuel implanté sur des grandes parcelles. Ils sont situés à l'écart du centre bourg et sont pour la plupart isolés. L'objectif de cette zone est de contenir l'urbanisation des hameaux en encadrant la possibilité de nouvelles constructions afin de maintenir et renforcer les qualités paysagères des hameaux et de contenir le mitage de l'espace rural.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage d'*exploitation forestière* ,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

Dans le secteur indicé « ir » sont interdits :

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

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

Peuvent être autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives,
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions* existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.
- pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liaison A28/A13.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

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

2.2. Mixité sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une *unité foncière* ou sur plusieurs *unités foncières* contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein de cet article sont appliquées à chaque lot à bâtir issu de la division.

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

L'implantation des garages et des rampes d'*accès* aux stationnements devra observer un recul d'une distance minimale d'au moins 5m vis-à-vis de l'*alignement*.

Dans le secteur UBH-1

- **Pour les *constructions de premier rang***, la *façade* du volume principal de la *construction* doit s'implanter :
  - Soit à l'*alignement de fait*, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
  - Soit en cas d'absence d'*alignement de fait*, en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie* pour favoriser une meilleure continuité des volumes. Dans ce cas, la *construction* ou l'installation nouvelle doit s'implanter au regard de l'implantation des *façades* avants des *constructions* existantes sur les parcelles construites contigües. Le volume principal de la *construction* peut alors s'implanter soit sur en continuité des *façades* avants existantes sur les parcelles contigües ou soit dans la marge (cf. schéma illustratif).
  - S'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.
- **Pour les *constructions de second rang*** les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU,* dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

Les *annexes* d'une *hauteur*, au *point le plus haut*, inférieure ou égale à 3,5 m et d'une *emprise au sol* inférieure à 40 m² peuvent s'implanter en *limite séparative*.

Dans le secteur UBH-1

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 15% de la superficie du *terrain*.

Dans le secteur UBH-1

Pour les *terrains* bâtis existants ayant déjà atteint 15% d'*emprise au sol* à la date d'approbation du PLU, les *extensions* et les *annexes* sont autorisées dans la limite de 50 m² d'*emprise au sol* au total.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 9,50m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou R+*attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.
La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.
Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.
Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.
L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.
Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.
Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.
Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.
Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.
L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.
La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.
Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

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

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.
Les devantures dépassant la *hauteur* du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.
Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.
Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois …) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins …).
Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Dans le secteur UBH-1

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,6 m. En cas de haie végétale, la *hauteur* maximale autorisée est de 1,8 m.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Dans le secteur UBH-1

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 65% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans le secteur UBH-1

Pour les *terrains* bâtis existants ayant déjà atteint 15% d'*emprise au sol* à la date d'approbation du PLU, 50% minimum de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie* en impasse desservant plus de 3 *logement*s et/ou d'une longueur de plus de 50 m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la voie.

Toute nouvelle construction devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur le *terrain*, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser. Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE UCO

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UCO correspond à la zone urbaine mixte à vocation d'habitat sur les secteurs de coteaux déjà urbanisés de la Métropole. Cette zone comprend à la fois de l'habitat individuel et de l'habitat collectif. L'objectif est de limiter la densification afin de :

- prendre en compte les enjeux liés à la préservation des paysages,
- limiter l'imperméabilisation des sols au sein de ces secteurs sensibles.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage d'*exploitation forestière* ,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

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

Peuvent être autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

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

2.2. Mixité sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une *unité foncière* ou sur plusieurs *unités foncières* contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein de cet article sont appliquées à chaque parcelle issue de la division.

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

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

En l'absence de celles-ci :

- **Pour les *constructions de premier rang***, la *façade* du volume principal de la *construction* doit s'implanter :
  - Soit à l'*alignement de fait*, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
  - Soit en cas d'absence d'*alignement de fait*, en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie* pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
  - S'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.
- **Pour les *constructions de second rang*** les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dans le secteur UCO-1

Les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*. L'implantation des garages et des rampes d'*accès* aux stationnements devra observer un recul d'une distance minimale d'au moins 5 m vis-à-vis de l'*alignement*.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;

- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Dans le secteur UCO-1

Les *constructions* doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 40% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie du *terrain*.

Dans le secteur UCO-1

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 15% de la superficie du *terrain*.

Disposition alternative dans l'ensemble de la zone

L'*emprise au sol* des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* ayant déjà atteint l'emprise *au sol* maximale fixée au sein de la zone, peuvent réaliser des *extensions* ou des *annexes* de la *construction* existante dans la limite globale de 50 m² maximum d'*emprise au sol*, toute *extension* ou *annexe* confondue.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

La *hauteur* du *bâtiment*, ainsi que sa forme et le traitement des volumes de sa toiture, doivent s'assurer d'une bonne insertion dans le relief et le paysage des coteaux.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 11m ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique* ou R+2 en cas de toiture terrasse végétalisée. Ces deux règles sont cumulatives.

Dans le secteur UCO-1

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 9,50m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou R+*attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone hors UCO-1

Pour les immeubles existants à la date d'approbation du PLU et dont la *hauteur* est supérieure à R+2, afin que leurs caractéristiques architecturales répondent à l'insertion dans les coteaux, les modifications suivantes sont autorisées uniquement pour embellissement et/ou mise en accessibilité (ajout d'ascenseur) et à condition de ne pas créer de nouvelle surface habitable :

- Amélioration des *façades*
- Ajout de balcons
- Création de terrasses accessibles
- Végétalisation
- *Extensions* latérales
- Rehaussement d'un niveau pour création d'effet de couronnement

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.
La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.
Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.
Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation ;
L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;
Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.
Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.
Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.
Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.
L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.
La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.
Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

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

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.
Les devantures dépassant la *hauteur* du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.
Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.
Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, …) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.
Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur des *façades* composées de matériaux anciens doivent être respectées les règles suivantes concernant ces matériaux :

- **Colombage (ou pan de bois) conçu pour demeurer apparent (du Moyen-âge au 18ème siècle)**

Le colombage conçu pour demeurer apparent ne doit pas être recouvert d'enduit (plâtre, ciment…). Cependant, si ce colombage est très dégradé ou de très médiocre facture, l'enduit de plâtre (peint ou non) est admis.
Lorsque le colombage conçu pour demeurer apparent est actuellement enduit, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le colombage.
Les pièces de bois en mauvais état doivent être remplacées. La coloration des pièces de bois doit résulter de l'application d'huile de lin, mais d'autres couleurs peuvent être admises si elles se justifient historiquement ou dans le cadre d'une harmonisation d'ensemble. Les éléments de décor, sculptés ou peints, doivent être conservés voire restaurés.
Les remplissages entre pièces de bois, quel que soit le matériau utilisé, doivent être revêtus d'un enduit de plâtre affleurant le nu des pièces de bois.

- **Colombage conçu pour être enduit (19ème siècle)**

Le colombage conçu pour être enduit doit conserver un enduit. Quelle que soit la nature de l'enduit actuel, celui-ci pourra être conservé ou restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, le nouvel enduit doit nécessairement être de plâtre.
Lorsque le colombage conçu pour être enduit a perdu son enduit, le replâtrage s'impose.

- **Pierre de taille**

La pierre de taille, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de *façades* (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, corniches…), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.
Lorsque la pierre de taille est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la pierre.
Lorsque la pierre de taille est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.
Les pierres endommagées ne peuvent être remplacées que par des pierres de même nature ou au moins de même aspect.
Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la pierre, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- **Brique**

La brique, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de *façades* (encadrements des baies, chaînages…), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.
Lorsque la brique est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la brique.
Lorsque la brique est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la brique. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la brique.
Les briques endommagées ne peuvent être remplacées que par des briques de même aspect.
Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la brique, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- **Plâtre**

L'enduit de plâtre (mélange de gypse, de sable et de chaux éteinte) et ses modénatures (encadrements de baies, agrafes, bandeaux, pilastres, larmiers, corniches…) doivent être conservés, sauf lorsque le déplâtrage s'impose pour faire apparaître le colombage, la pierre ou la brique (voir ci-dessus).
Les réfections partielles ou complètes ne peuvent pas utiliser d'autre matériau.
S'il est peint, la teinte retenue doit être claire. Les modénatures peuvent recevoir des coloris différents, en excluant cependant les contrastes forts.

- **Moellons de calcaire ou de silex**

Les parements réguliers en moellons de calcaire ou de silex ne doivent pas être couverts d'enduit ou de peinture. Cependant, s'ils sont très dégradés ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.
Lorsque les moellons sont actuellement enduits, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le parement de moellons.
Lorsque les moellons sont actuellement peints, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.
Les moellons endommagés ne peuvent être remplacés que par des moellons de même aspect.
Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés en léger creux, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- **Béton à agrégats apparents**

Le béton à agrégats apparents, qu'il soit utilisé pour les éléments de structure ou pour les panneaux de remplissage, ne doit pas être couvert d'enduit ou de peinture. Cependant, s'il est très dégradé, un enduit compatible avec le béton est admis.
Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement enduit, cet enduit peut être conservé et restauré.
Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le béton.
Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement peint, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître le béton. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager le béton.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,6 m. En cas de haie végétale, la *hauteur* maximale autorisée est de 1,8 m.

Dans le secteur UCO-1

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Dans le secteur UCO-1

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.
Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans le secteur UCO-1
Au moins 65% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* ayant déjà atteint à la cette date, l'*emprise au sol* maximale fixée au sein de la zone , 20% minimum de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* ou tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

Dans le secteur UCO-1

Toute nouvelle construction devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur la parcelle, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

LES ZONES D'HABITAT COLLECTIF

ZONE UD

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UD correspond aux zones d'habitat collectif situées en dehors des zones de centralité de types îlots ouverts implantés sur des unités parcellaires de grandes surfaces. Les typologies sont de formes collectives ou intermédiaires. L'objectif ici est de préserver les formes urbaines existantes et les espaces libres.
Le secteur UD-1 correspond aux secteurs d'habitat collectif implantés à l'alignement de la rue ou à proximité. Ce secteur permet d'adapter les règles de recul et d'implantation par rapport à la particularité de cette morphologie

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage d'*exploitation forestière* ,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

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

Peuvent être autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
    - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
    - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives,
    - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
    - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
    - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
    - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

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

2.2. Mixité sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

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

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques* :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.

En l'absence de celles-ci, l'implantation des constructions peut se faire :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.
- Pour permettre l'édification de cages d'escalier, d'ascenseur ou de sas d'entrée d'immeuble, liée à la sécurité, à la mise en conformité ou l'amélioration des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

Dans les autres cas, un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L=H/2 et ≥ 5 m) sera observé.

Dans le secteur UD-1

Dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥Hmax/2 et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des baies principales doit observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 8 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 8 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder : 40% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder. 50% de la superficie du *terrain*.

Dans le secteur UD-1

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

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

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.
La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.
Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.
Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation ;
L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;
Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.
Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.
Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.
Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.
L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.
La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.
Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

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

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.
Les devantures dépassant la *hauteur* du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.
Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.
Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, …) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.
Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois …) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins …).
Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones, complétées par les dispositions suivantes :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,6 m. En cas de haie végétale, la *hauteur* maximale autorisée est de 1,8 m

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.
Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).
L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 30%. de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans le secteur UD-1

Au moins 30% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

I-2. LES ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS, PAYSAGERES ET FERROVIAIRES

ZONE UE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UE recouvre les espaces dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Cette zone comprend des équipements avec des formes urbaines particulières et des grandes emprises mais aussi des secteurs avec des faibles densités bâties comme des équipements sportifs de plein air. L'habitat et les autres fonctions non liées à l'équipement sont interdits.

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

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

Au sein de l'ensemble de la zone
Peuvent être autorisées **:**

- Les *constructions* à usage d'*hébergement*.
- Les commerces de *restauration* liés aux équipements.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Peuvent être autorisées sous condition **:**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
- Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.).
- L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)
- L'*extension* de *constructions* ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une *destination* ou une *sous-destination* interdite dans la zone, dans une limite de 50 m² de *surface de plancher*.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du site
-

Dans le secteur indicé « a » sont également autorisées l'installation de caravanes et de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs exclusivement au sein de *terrains* d'accueil aménagés à cet effet.

Dans le secteur indicé « b » sont également autorisées :

- les *constructions* nécessaires à l'animation et au rayonnement du site des *sous-destinations* suivantes : usage d'*artisanat et commerce de détail*, les activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, l'*hébergement hôtelier et touristique*, les *bureaux*, les centres de congrès et d'exposition

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas réglementés aux articles 3.1 et 3.2.

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

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques* :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies*.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une construction existante dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la *construction* d'*annexes*, dès lors qu'elle est réalisée dans la continuité de la *construction* principale ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le *retrait* doit être au moins égal à :
  - la moitié de la *hauteur* de la *construction* pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale égale ou inférieure à 10 m
  - 5 mètres pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale supérieure à 10 m.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie),
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

L'*emprise au sol* peut être adaptée aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

Sous réserve de contraintes techniques et de fonctionnement propre à chaque équipement, il est recherché la prise en considération :

- avec les *hauteurs* de façade des *constructions* implantées dans la zone,
- une adaptation à la *hauteur* des *constructions* voisines dès lors que la *construction* s'insère dans un front bâti constitué.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 15 m en tout point du *bâtiment*.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1 Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *bâtiments*, *annexes* et *extensions* doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.
Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les *constructions* existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

4.1.2 Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la

construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

4.1.3 Aspect général des bâtiments et matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4 Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.
Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, …) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5 Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6 Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 200 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).
L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE UP

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UP correspond aux parcs urbains de la Métropole ayant une attractivité à l'échelle intercommunale comme le jardin des plantes de Rouen, le parc des Bruyères, les quais de Seine à Oissel. Cette zone couvre de grands espaces avec une faible densité bâtie.

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

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non-mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

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

Peuvent être autorisés les *constructions*, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et s'insèrent dans une composition paysagère adaptée au site :

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition :
    - Qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager, et
    - Qu''ils soient rendus nécessaires pour :
        - la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
        - ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques,
        - ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux,
        - ou lorsqu'ils sont liés à une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où cela ne remet pas en cause la topographie naturelle générale du site.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- Les *constructions*, installations, aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur et à la gestion technique, administrative et écologique des sites.
- L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)
- Les *constructions* à usage d'*habitation*, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage.
- Les *constructions*, installations, aménagements d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Les *constructions*, installations, aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public.
- Les commerces et activités de service en lien avec les activités de loisirs, récréatives et le tourisme dans le respect de la préservation des équilibres écologiques, de la qualité du cadre paysager et des espaces naturels
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du site.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone

L'*extension* et l'aménagement des *constructions* et installations existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que ces modifications s'insèrent harmonieusement au cadre environnement aux vocations et *destinations* principales de la zone.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones, précisées par les dispositions suivantes :

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

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques* :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le *retrait* doit être au moins égal à :
  - la moitié de la *hauteur* de la *construction* pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale égale ou inférieure à 10 m
  - 5 mètres pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale supérieure à 10 m.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent ou qui l'environnent et garantir les continuités urbaines.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* des *constructions*, installations ou ouvrages, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture d'un *bâtiment*, doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. La *hauteur* de toute construction, installations ou ouvrages doit également respecter le paysage naturel au sein duquel ils s'insèrent.

Sous réserve de contraintes techniques et de fonctionnement propre à chaque équipement, il est recherché la prise en considération :

- avec les *hauteurs* de façade des *constructions* implantées dans la zone,
- une adaptation à la *hauteur* des *constructions* voisines dès lors que la *construction* s'insère dans un front bâti constitué.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2 - les *constructions* doivent s'y conformer.
En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* des *constructions* est non réglementée.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *bâtiments*, *annexes* et *extensions* doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.
Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les *constructions* existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

4.1.2. Éléments techniques

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.
Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, …) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 80% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE UZ

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UZ correspond aux espaces ferroviaires situés sur les communes de Sotteville-lès-Rouen et de Saint-Etienne-du-Rouvray. Cette zone permet le développement des constructions, installations et aménagements liées à cette activité dans l'attente de la définition d'un projet global sur les espaces localisés en interface avec l'habitat.

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

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

Peuvent être autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
- Les *constructions*, installations et aménagement de la *destination* : *autres activités des secteurs secondaires et tertiaires* liées et nécessaires à l'activité ferroviaire présente sur le site à la date d'approbation du PLU.
- Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.).
- L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)
- L'*extension* de *constructions* ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une *destination* ou une *sous-destination* interdite dans la zone, dans une limite de 50 m² de *surface de plancher*.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du site.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

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

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques* :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le *retrait* doit être au moins égal à :
  - la moitié de la *hauteur* de la *construction* pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale égale ou inférieure à 10 m
  - 5 mètres pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale supérieure à 10 m.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2 - l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

Sous réserve de contraintes techniques et de fonctionnement propre à chaque équipement, il est recherché la prise en considération :

- avec les *hauteurs* de façade des *constructions* implantées dans la zone,
- une adaptation à la *hauteur* des *constructions* voisines dès lors que la *construction* s'insère dans un front bâti constitué.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 15 m en tout point du *bâtiment*.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *bâtiments*, *annexes* et *extensions* doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.
Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les *constructions* existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

4.1.2. Éléments techniques

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.
Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, …) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones, complétées par les dispositions suivantes :
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 300 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).
L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

I-3. LES ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

ZONE UXM

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UXM correspond à la zone d'activités mixtes où, à la différence des autres zones à vocation d'activités, il n'y a pas de typologies d'activités visées (toutes les destinations et sous destinations sont autorisées).

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

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

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

Pour l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

Dans le secteur indicé « ci » sont strictement interdits les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :

- Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail en dehors des *showroom* d'entreprise,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- La *restauration*,
- L'*hébergement hôtelier et touristique*,
- Les *cinémas*.

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

Peuvent être autorisées **:**

- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : l'*industrie*, les *entrepôts*, les *bureaux*.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics en dehors de l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol qui reste proscrite.

Peuvent être autorisées sous condition **:**

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
    - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
    - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
    - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées existantes soumises à enregistrement, à déclaration, ou à autorisation.
- Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.
- **En dehors du secteur indicé « ci »,** où ces *destinations* sont interdites, les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :
    - Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m² de *surface de plancher*, ce seuil est de 1500 m² maximum **dans les secteurs indicés « c »**
    - La *restauration*,
    - L'*hébergement hôtelier et touristique*,
    - Les *cinémas*,
    - Le *commerce de gros*.
- L'*extension* ou la modification des *constructions* existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la *surface de plancher* de l'ensemble de la *construction* existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs

dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des ouvrages liés aux *accès* définitifs du pont Flaubert

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :
- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions* existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.
- pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liaison A28/A13.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

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

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques* :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement écrit – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :
- Soit en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie*. Dans ce cas, la *construction* ou l'installation nouvelle doit s'aligner selon cette *implantation dominante*, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
- S'il n'existe pas d'*implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.
Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.
- Pour les ouvrages techniques, les *constructions*, *extensions*, réhabilitations des équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat ou à la zone URP19, le *retrait* doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 5 mètres.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 15 m en tout point du *bâtiment*.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et aux paysages environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.
L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les enseignes devront être intégrées au volume de la *construction*.

4.1.2. Éléments techniques

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

Linéaires de façades supérieurs à 25 m

Si les *façades* excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel. Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des *saillies*.

Teintes et parements

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de façade, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des *bâtiments*. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la *façade*. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du *bâtiment*.

4.1.4. Toitures

Article non réglementé

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

.
Pour toute nouvelle construction, hors *extension*, il sera planté un arbre par tranche de 300 m² d'espace libre et hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE UXA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UXA est destinée aux activités artisanales et aux petites industries ne générant pas de périmètre de risques technologiques au-delà de leur site d'exploitation.

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

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

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

Pour l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

Peuvent être autorisées **:**

- Les *constructions*, installations et aménagements à usage d'*entrepôt*.

Peuvent être autorisées sous condition **:**

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées existantes soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation.
- Les *constructions*, installations et aménagements à usage d'*industrie*, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 5000 m².
- Les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :
  - Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m² de *surface de plancher*,
  - La *restauration*,
  - L'*hébergement hôtelier et touristique*,
  - Les *cinémas*,
  - Le *commerce de gros*.
- Les *constructions* à usage d'*habitation*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.
- Les *constructions* à usage de *bureaux* liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les *constructions*, *extensions*, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
  - Les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*, les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation et le fonctionnement de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique.
  - Les *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*.
  - Les *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
  - Les *autres équipements recevant du public*.
- L'*extension* ou la modification des *constructions* existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la *surface de plancher* de l'ensemble de la *construction* existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs

dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.

- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- Soit en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie*. Dans ce cas, la *construction* ou l'installation nouvelle doit s'aligner selon cette *implantation dominante*, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
- S'il n'existe pas d'*implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le *retrait* doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 5 mètres.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5

m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des Équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 15 m en tout point du *bâtiment*.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et aux paysages environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les enseignes devront être intégrées au volume de la *construction*.

4.1.2. Éléments techniques

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

Linéaires de façades supérieurs à 25 m

Si les *façades* excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des *saillies*.

Teintes et parements

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de façade, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des *bâtiments*. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la *façade*. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du *bâtiment*.

4.1.4. Toitures

Article non réglementé

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. Une *hauteur* peut être supérieure pour des raisons techniques, fonctionnels ou de sécurité.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 300 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE UXI

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UXI couvre les activités industrielles du territoire générant des risques technologiques importants (SEVESO seuil haut). Il s'agit ici de maintenir la spécificité des activités économiques en place et d'optimiser si possible les emprises foncières souvent importantes.

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

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

Peuvent être autorisées **:**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les *constructions* à usage d'*industrie* et d'*entrepôt*.

Peuvent être autorisées sous conditions :

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
    - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
    - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
    - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.
- Les *constructions* à usage de *bureaux* liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les *constructions* à usage de commerce et d'activité de service suivantes :
    - Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail, de *restauration*, ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m² de *surface de plancher*,
    - Le *commerce de gros*,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
    - les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*,
    - Les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale,
    - Les *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*,
    - Les *autres équipements recevant du public*.
- L'*extension* ou la modification des *constructions* existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la *surface de plancher* de l'ensemble de la *construction* existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.

Dans le secteur indicé « a » est également autorisée l'installation de caravanes et de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs exclusivement au sein de *terrains* d'accueil aménagés à cet effet.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- Soit en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie*. Dans ce cas, la *construction* ou l'installation nouvelle doit s'aligner selon cette *implantation dominante*, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
- S'il n'existe pas d'*implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité,
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie),
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- Pour nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité,
- Pour les ouvrages techniques, les *constructions*, *extensions*, réhabilitations des équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 7 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 7 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le *retrait* doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 7 mètres.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que

l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.
En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* est non réglementée.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :
- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et aux paysages environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les enseignes devront être intégrées au volume de la *construction*.

4.1.2. Éléments techniques

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

Linéaires de façades supérieurs à 25 m

Si les *façades* excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des *saillies*.

Teintes et parements

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de façade, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des *bâtiments*. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la *façade*. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du *bâtiment*.

4.1.4. Toitures

Article non réglementé

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour toute nouvelle construction, hors *extension*, il sera planté un arbre par tranche de 300 m² d'espace libre hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE UXC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UXC correspond aux zones d'activités commerciales situées en dehors des polarités urbaines de commerces et de services. Cette zone est la traduction des pôles commerciaux majeurs identifiés dans le SCOT (dont les pôles régionaux de Rouen et du Clos aux Antes à Tourville-la-Rivière).

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

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

Peuvent être autorisées **:**

- Les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service.
- Les *constructions*, installations et aménagements des activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : les *entrepôts*, *bureaux* et les centres de congrès et d'exposition.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Peuvent être autorisées sous condition **:**

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
    - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
    - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
    - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées existantes soumises à enregistrement, à déclaration, ou à autorisation.
- Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.
- L'*extension* ou la modification des *constructions* existantes non autorisées dans la zone dans la limite de 30% de la *surface de plancher* de l'ensemble de la *construction existante à la date d'approbation du PLU*.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- Soit en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie*. Dans ce cas, la *construction* ou l'installation nouvelle doit s'aligner selon cette *implantation dominante*, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
- S'il n'existe pas d'*implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.
- Pour nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Pour les ouvrages techniques, les *constructions*, *extensions*, réhabilitations des équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le *retrait* doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 5 mètres.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 1 mètre minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au

moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 15 m en tout point du *bâtiment*.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et aux paysages environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les enseignes devront être intégrées au volume de la *construction*.

4.1.2. Éléments techniques

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

Linéaires de façades supérieurs à 25 m

Si les *façades* excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des *saillies*.

Teintes et parements

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de façade, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des *bâtiments*. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la *façade*. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du *bâtiment*.

4.1.4. Toitures

Article non réglementé

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour toute nouvelle construction, hors *extension*, il sera planté un arbre par tranche de 300 m² d'espace libre hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.
Dans les secteurs de biotope, les *constructions* exonérées de la part d'*espace vert* n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE UXT

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UXT est dédiée aux zones d'activités tertiaires. Il s'agit ici de conforter les activités tertiaires en place et de permettre l'implantation d'activités complémentaires : restauration, services, hôtellerie par exemple.

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

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

Dans le secteur indicé « ci » sont strictement interdits les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :

- Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail en dehors des *showroom* d'entreprise,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- La *restauration*,
- L'*hébergement hôtelier et touristique*,
- Les *cinémas*.

Dans le secteur indicé « f » sont strictement interdits les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :

- l'*artisanat et commerce de détail* en dehors des *showroom* d'entreprises,
- les commerces de gros,
- les *cinémas*.

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

Peuvent être autorisées **:**

- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : les *bureaux* et les centres de congrès et d'exposition.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*.

Peuvent être autorisées sous condition **:**

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées existantes soumises à enregistrement, à déclaration, ou à autorisation.
- Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.
- **En dehors du secteur indicé « ci »,** où ces *destinations* sont interdites, les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :
  - Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une *surface de plancher* inférieure ou égale à 500 m²
  - La *restauration*,
  - L'*hébergement hôtelier et touristique*,
  - Les *cinémas*,
  - Le *commerce de gros*.
- L'*extension* ou la modification des *constructions* existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la *surface de plancher* de l'ensemble de la *construction* existante à la date d'approbation du présent PLU.

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :
- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique,
- Toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets,
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures,
- pour les *constructions* existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.

- Pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liaison A28/A13.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones, précisées par les dispositions suivantes :

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :
- Soit en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie*. Dans ce cas, la *construction* ou l'installation nouvelle doit s'aligner selon cette *implantation dominante*, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
- S'il n'existe pas d'*implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ;
- Pour les ouvrages techniques, les *constructions*, *extensions*, réhabilitations des équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le *retrait* doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 5 mètres.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 1 mètre minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative* ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des Équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 15 m en tout point du *bâtiment*.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et aux paysages environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.
L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.
Les enseignes devront être intégrées au volume de la *construction*.

4.1.2. Éléments techniques

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

Linéaires de façades supérieurs à 25 m

Si les *façades* excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des *saillies*.

Teintes et parements

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de façade, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des *bâtiments*. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la *façade*. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du *bâtiment*.

4.1.4. Toitures

Article non réglementé

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour toute nouvelle construction, hors *extension*, il sera planté un arbre par tranche de 300 m² d'espace libre hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 30% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

LIVRE 2

REGLEMENT DE ZONES

II. LES ZONES A URBANISER

SOMMAIRE DETAILLE

II-1. LES ZONES 1AU MIXTES A DOMINANTE HABITAT 159

ZONE 1AUA.....161
ZONE 1AUB1.....169
ZONE 1AUB2.....177
ZONE 1AUR1.....183
ZONE 1AUR2.....189
ZONE 1AUR4.....195
ZONE 1AUR5.....201

II-2. LES ZONES 1AU A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES 207

ZONE 1AUXM 209
ZONE 1AUXI.....215
ZONE 1AUXR1.....219
ZONE 1AUXR2.....225

II-3. LA ZONE 1AUL DE LOISIR 231

II-4. LA ZONE 2AU 237

II-5. LA ZONE 2AUX 241

II-1. LES ZONES 1AU MIXTES A DOMINANTE HABITAT

ZONE 1AUA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone 1AUA est l'unique zone à urbaniser sur la commune de Rouen, dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UAB.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions*, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*,
- ou dans une bande de 20 m en bordure des *voies* où s'applique une ligne d'implantation obligatoire représentée sur le règlement graphique - Planche 2.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥Hmax/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Article non réglementé

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique - Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 80% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 17m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Cas particulier des *bâtiments* d'angle : lorsque, à l'angle de deux *voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les dispositions ci-dessus définissent une *hauteur* différente en bordure de chacune des *voies*, la *hauteur* la plus élevée s'applique en retour d'angle dans la largeur de la *bande de constructibilité renforcée*. Toutefois, si cette disposition devait créer une rupture volumétrique disgracieuse (notamment apparition d'une importante façade *latérale* aveugle), une transition volumétrique doit être assurée.

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.
La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

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

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

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

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.

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

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

Devantures

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

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

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

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Non réglementé

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.

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

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

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour toute nouvelle construction, hors *extension*, il sera planté un arbre par tranche de 100 m² d'espace libre hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE 1AUB1

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone 1AUB1 est localisée dans les espaces urbains et les pôles de vie (Duclair). Sont classés en 1AUB1 les secteurs d'urbanisation future dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UBA1 et UBB1 (tissu d'habitat individuel moyennement dense à peu dense des cœurs d'agglomération, espaces urbains et pôles de vie).

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Dans le secteur indicé « ir » sont interdits :

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

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

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;

- Les *constructions* à usage *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- Pour les *constructions* existantes, les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.
- Pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liaison A28/A13.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥Hmax/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Pour es *annexes* (d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Les *constructions* à usage d'*habitation* doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 40% de la superficie du *terrain*.
Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits règlement graphique - Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 11 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives, et s'appliquent pour toutes les *destinations*, hormis les équipements d'intérêt collectifs et les services publics, dont la *hauteur* maximale est limitée à 15 m.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

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

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.
Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

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

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, …) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.
Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

Bâtiments.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,6 m. En cas de haie végétale, la *hauteur* maximale autorisée est de 1,8 m.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.

La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau…) sont autorisés sur un linéaire maximum continu ou discontinu de 5 m sur chacune des limites séparatives *latérales*.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 200 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits règlement graphique - Planche 2, au moins 30% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions applicables à toutes les zones.

Les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* et/ou d'une longueur de plus de 100 m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE 1AUB2

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone 1AUB2 est localisée dans les pôles de vie et les bourgs et villages. Sont classés en 1AUB2 les secteurs d'urbanisation future dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UBA2 et UBB2 (tissu d'habitat individuel moyennement dense à peu dense des pôles de vies et bourgs et villages).

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

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

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une *unité foncière* ou sur plusieurs *unités foncières* contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessous sont appliquées à chaque parcelle issue de la division.

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Pour les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Les *constructions* , hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 30% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.
En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 9,50 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou R+*Attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative* .

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

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

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

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

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.

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

Devantures

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

Les devantures dépassant la *hauteur* du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.
Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

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

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

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,6 m. En cas de haie végétale, la *hauteur* maximale autorisée est de 1,8 m.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 50% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100 m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE 1AUR1

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 1AUR(N°) sont localisées dans les espaces urbains et le pôle de vie d'Isneauville. Sont classés en 1AUR les secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation habitat ou mixte au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.

La zone 1AUR1 correspond à la ZAC du Manoir.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le remblaiement des mares.
- Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- Les *terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les *alignement*s sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble, et les garages collectifs de caravanes.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles *voies*.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- Les *constructions* destinées à un usage agricole.

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

Peuvent être autorisées :

- Les *constructions* à usage d'*habitation*, les *constructions* à usage de *bureaux* et services, les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les *constructions* à usage de commerce et d'artisanat, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lesquels ils s'inscrivent.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans cette zone, le respect des règles ci-dessous est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone.

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

Disposition particulière portée sur la Planche 2 du règlement graphique : les *constructions* seront implantées en limite d'espace public (hors débords).

Sauf indication particulière portée à la Planche 2 du règlement graphique :

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* s'implanteront soit en *limite séparative* soit avec un *retrait* au moins égal à 1,90m de la *limite séparative*.

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

Article non règlementé.

3.4. Emprise au sol

Article non règlementé.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* maximale de toutes nouvelles *constructions* ne doit pas excéder 13 mètres.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Intégration des constructions dans le paysage

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Pour les *constructions* nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la *construction*, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur *terrain* en pente.

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

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

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la *voie* publique, ou être masquées par un écran de verdure.

4.1.2. Aspect extérieur des constructions

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.

Pour les *constructions* anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de *façades*, chaque fois que cela est techniquement possible, ne pourront être démolis ou supprimés et devront être restaurés.

L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits est interdit.

Tant sur les *bâtiments* que sur les *clôtures*, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les *bâtiments* environnants.

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

4.1.3. Toitures

Les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45°.

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

Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que le présent article soit respecté.

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

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

4.1.4. Clôtures

Généralités

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

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

- Les limites de parcelle sur rue doivent être clôturées.
- Lorsque la *clôture* intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, l'autorité compétente peut imposer un type de *clôture* identique aux *clôtures* existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- En limite de desserte publique ou privée :
  - Les grillages seront doublés, côté *voie*, de haies végétales d'une *hauteur* maximale de 2 m.
  - Les *clôtures* minérales auront une *hauteur* maximale de 1,80 m.
- Les portails implantés sur la *voie* publique ou privé respecteront les dispositions suivantes :
  - *Hauteur* du portail équivalente ou inférieure à celle des *clôtures*
  - Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits)
  - Piliers en briques rouges non flammées ou pierres locales, en bois si les *clôtures* sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la *construction* principale.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Les limites séparatives entre parcelles peuvent ou non être clôturées.

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

Dans cette zone le respect des règles ci-dessous est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en *espaces verts* d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Composition des *espaces verts*

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- *arbres de haute tige*, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m² d'*espaces verts*
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'*espaces verts* haies champêtres composées d'essences diverses

Parcs de stationnement

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

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :
- plantation d'au moins 1 *arbre de haute tige* pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement.

Limites de parcelles

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

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

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

ARTICLE 6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des *voies* de circulation.
Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- *habitation* : 1,5 place par *logement*.

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

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

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

Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à leur accessibilité aux handicapées et aux personnes à mobilité réduite.

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

- *habitation* : 1 m² de stationnement deux roues par *logement* avec un minimum de 3 m²
- activités de *bureaux*, de commerces et services : 1 m² de stationnement deux roues pour 50 m² de *surface de plancher*
- établissements d'enseignement : 40 m² de stationnement deux roues pour 100 élèves
- autres *constructions* d'intérêt collectif : 1,5 m² de stationnement deux roues pour 30 personnes accueillies

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

La *destination* et l'importance des *constructions* ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la *voie* publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont *accès*.

Voirie

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

Les *voies* ou rampes d'*accès* aux futures *habitation*s et notamment aux sous-sols, doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales de voirie ne les inondent.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des *voies* publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En règle générale, la largeur des chemins d'*accès* ne peut pas être inférieure à 3,5 m, sans possibilité de stationner, ou à 6 m, si on veut se réserver la possibilité de stationner des deux côtés de la *voie*.

Les *voies en impasse* et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules destinés à la lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE 1AUR2

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 1AUR(N°) sont localisées dans les espaces urbains et le pôle de vie d'Isneauville. Sont classés en 1AUR les secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation habitat ou mixte au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.

La zone 1AUR2 correspond à la ZAC des Berges de l'Etang.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes installations publiques ou privées, à vocation *industrie*lle ou artisanale, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- Les *terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Tout stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les *alignement*s sur rue de garages individuels en batterie, sauf s'ils sont intégrés à un immeuble, et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- Les opérations d'ensemble à usage exclusif d'activités économiques.
- Les *constructions* destinées à un usage agricole.

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

Peuvent être autorisées :

- Les *constructions* à usage d'*habitation*, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les *constructions* à usage de commerce ou d'artisanat, les *constructions* à usage de *bureau*x ou de service, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel ils s'inscrivent.

Sont autorisées à déroger aux règles générales des articles 3 à 8, les *constructions* suivantes :

- L'*extension mesurée* (inférieures ou égales à 24% de *surface de plancher* et d'*emprise au sol*) des *bâtiments* existants.
- Les *annexes* jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 24% de la *surface de plancher* et d'*emprise au sol*) des *bâtiments* existants.
- La *reconstruction à l'identique* (même volumétrie et même *surface de plancher*), de tout *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre (pour tout *bâtiment* autorisé dans la zone), y compris son *extension mesurée* sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Un dépassement des règles de *gabarit* figurant aux articles 3.1 à 3.5 ci-dessous est autorisé dans la limite de 20% pour les *constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de cette majoration)

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

Les *constructions* devront être implantées en limite de l'emprise des *voies* publiques existantes, à modifier ou à créer. Si ce n'est pas le cas, l'une des *façades* au moins de la *construction* devra respecter un *retrait* de 5 m maximum.

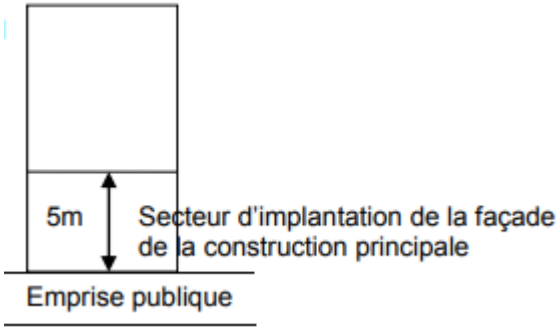

Schéma à valeur illustrative

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions*, devront être implantées sur au moins une des limites séparatives *latérales*. Si tel n'est pas le cas, elles devront être implantées en observant un *retrait* au moins égal à 1,90 m.

Les *constructions*, n'excédant pas 2,30 m de *hauteur* à l'égout ou à l'*acrotère*, pourront, en plus des dispositions du précédent alinéa, être implantées soit en limite, soit avec un *retrait* au moins égal à la moitié de la *hauteur* totale de la *construction*.

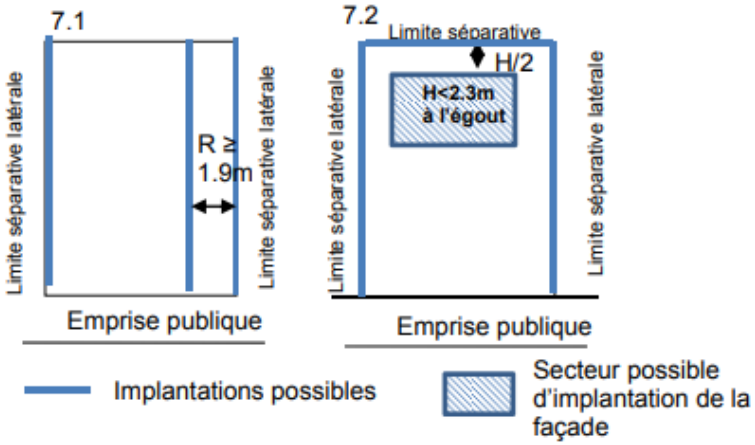

Schéma à valeur illustrative

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

Article non règlementé.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* à usage d'*habitation*, y compris leurs *annexes*, ne doit pas excéder 65% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* maximale de toutes nouvelles *constructions* ne doit pas excéder 12 mètres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

- Pour les *extensions mesurées* et *annexes* citées à l'article 1.2 pour lesquelles la *hauteur* maximale hors tout ne doit pas excéder 4 mètres mesurés à partir du *point le plus haut* du *terrain* naturel à l'aplomb de la *construction* jusqu'au *faîtage* de la toiture.
- Pour les *reconstructions à l'identique* citées à l'article 1.2 pour lesquelles la *hauteur* initiale doit être respectée.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Intégration des constructions dans le paysage

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

Pour les *constructions* nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la *construction*, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur *terrain* en pente.

Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc…) sera réalisé en harmonie avec la *construction* qui les porte.
Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures ou cheminées des *constructions*.

4.1.2. Aspect extérieur des constructions

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.

4.1.3. Toitures

Les toitures à pentes seront de deux ou plusieurs versants, comprise entre 35 et 55°.
Les pentes inférieures et les toitures monopentes peuvent être admises pour les *constructions* visées à l'article 1 (à l'exception des *reconstructions à l'identique* d'un *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre) sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.
Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que l'article 4 soit respecté.
Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les *façades*.

4.1.4. Clôture, murs, portails

Généralités

Les *clôtures* en limite de desserte publique ou privée ne sont pas obligatoires.

Le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Les grillages seront doublés, côté *voie*, de haies végétales, en cohérence avec l'environnement direct du projet.

Les *clôtures* minérales et végétales ainsi que les portails seront traitées en cohérence avec leur environnement immédiat.

Les portails implantés sur la *voie* publique ou privée seront d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits).

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

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

Composition des *espaces verts*

- les *espaces libres* de construction, à l'exclusion des ouvrages techniques et des espaces utilisés à la circulation automobile ou piétonne et le stationnement, seront traités en surfaces engazonnées et plantées.
- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- *arbres de haute tige*, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'*espaces verts* arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'*espaces verts* les trottoirs, cheminements piétonniers et aires de retournement des *voies en impasse* seront paysagers et les *voies* principales seront bordées d'arbres,
- les haies champêtres seront composées d'essences diverses locales (sélectionnées à partir de liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

Parcs de stationnement

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère, sous forme de haie ou de brise vent, dans les termes de l'article 4. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

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

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Article non règlementé

ARTICLE 6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des *voies* de circulation.

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

- pour les *habitations* : 1,5 places par *logement* (arrondi au chiffre entier supérieur)
- pour les *hébergements* hôteliers : 1 place par chambre
- autres *constructions* : 1 place par tranche de 80 m² de *surface de plancher*
- la règle applicable aux *constructions* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Des espaces de stationnement deux roues correspondant aux besoins doivent intégrer les *constructions* de *logements*, d'équipements de formation, locaux culturels et sociaux à raison d'un minimum de :

- pour les *habitations* : 1 m² de stationnement deux roues par *logement* avec un minimum de 3 m²
- pour les activités de *bureaux* : 1 m² de stationnement deux roues pour 50 m² de *surface de plancher*
- pour les équipements cultuels, sportifs ou sociaux : 1 emplacement pour 30 personnes accueillies

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur la parcelle à partir du point haut de la pente jusqu'en limite de *voie* publique.

La *destination* et l'importance des *constructions* ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la *voie* publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont *accès*.

Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des *voies* publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les *voies en impasse* et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

La création de nouvelle *voie en impasse* est autorisée si une possibilité de continuité est préservée.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE 1AUR4

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 1AUR(N°) sont localisées dans les espaces urbains et le pôle de vie d'Isneauville. Sont classés en 1AUR les secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation habitat ou mixte au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.

La zone 1AUR4 correspond à la ZAC de la Plaine du Levant.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* nouvelles à usages d'activités *industrie*lles et agricoles,
- Les *terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes permanents et saisonniers
- L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobil homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des *terrains* aménagés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Toute décharge de déchets *industrie*ls ou domestiques.

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

En application d'un plan d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation, seront admises, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur, et notamment que les *voies* et les réseaux divers soient conçus en tenant compte de la desserte totale de ce secteur et s'intègrent dans un schéma d'ensemble :

- Les ensembles de *constructions* groupées ou non à usage d'*habitation*.
- Les *constructions* à usage d'activités tels que *bureau*, commerce, artisanat, hôtellerie à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, les poussières, les émanations odorantes, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne.
- Les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction, à l'identique d'un *bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les *constructions* nouvelles et l'*extension* des *constructions* existantes devront être édifiées

- Soit à l'*alignement* des *voies* et *emprises publiques*,
- Soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'*alignement* des *voies* et *emprises publiques*.

Toutefois, lorsque la *construction* intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra imposer l'implantation soit à l'*alignement*, soit en *retrait*, en fonction de l'implantation des *constructions* existantes pour des motifs de composition urbaine.

Les rampes d'*accès* en sous-sol ne pourront être pratiquées à moins de 3 mètres de l'*alignement*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite séparative

Les *constructions* nouvelles et l'*extension* des *constructions* existantes pourront être implantées en *limite séparative*.

Implantation avec marges d'isolement

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementés.
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une *construction* qui ne serait pas édifiée sur ces limites ne pourra être inférieure à 1 mètre.

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

Article non réglementé

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 45 % de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* maximale des *constructions* est fixée à 12 mètres.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions* et les installations de quelque nature qu'elles soient, devront respecter l'harmonie créée par les *bâtiments* existants et le site ; elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux.
Les travaux sur les *constructions*, existantes ou non, pourront déroger à ces dispositions sous réserve que ces travaux s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale, ou qu'ils favorisent l'utilisation de matériaux et d'énergies renouvelables et / ou durables (panneaux solaires, bois de qualité, isolation thermique, etc.).

4.1.2. Aspect général des bâtiments et matériaux

Sera notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...) ainsi que les imitations de matériaux.

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

Les paraboles de réception satellitaire devront être peu visibles de la *voie* publique. En cas d'impossibilité, elles doivent s'intégrer à l'architecture de l'immeuble.

Toute parabole de diamètre supérieure à 1 mètre devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les antennes de téléphonie mobile devront être peu visibles de la *voie* publique. Elles devront s'intégrer à l'architecture de l'immeuble et / ou des *constructions* avoisinantes. Lorsque les contraintes techniques le permettront, elles devront avoir un habillage extérieur qui facilite leur intégration dans le paysage.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des *voies* publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.

Les coffrets de comptage et de raccordement devront être traités en harmonie avec les *constructions* avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un *bâtiment* devront être traités en harmonie avec les *façades*.

Les murs et toitures des *bâtiments* de faibles dimensions et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la *construction* principale. En aucun cas, ils ne peuvent être réalisés avec des matériaux de fortune.

Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie avec les *façades*.

Façades

L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus sera interdit ainsi que celui de matériaux d'imitation.

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

L'emploi de bardages d'aspect métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) sera interdit sur les *façades* donnant directement sur les *voies* publiques ou un *bâtiment* à caractère ancien.

Les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Ouvertures

Les *façades* visibles depuis l'espace public devront présenter ou conserver des ouvertures.

Enseignes

Les enseignes devront être en harmonie avec l'architecture des *bâtiments* sur lesquels elles sont implantées. Elles devront être apposées sur le *bâtiment*, et non en dépassement de toiture, et respecter l'harmonie des teintes des *bâtiments* environnants. Toute publicité, enseigne ou pré-enseigne devra être conforme au règlement local de publicité.

4.1.3. Toitures

La toiture du *bâtiment* principal devra être à versants avec une pente comprise entre 35 et 60 degrés. Afin d'éviter une rupture architecturale trop brutale, la pente de toit pourra être comprise entre 15 et 20° le long de l'allée Louise Michel.

Les toitures terrasses et monopentes seront interdites, sauf :

- si celles-ci seront intégrées dans un jeu de toitures, et inférieures ou égales à 30% de la surface couverte,
- et/ou si celles-ci seront végétalisées.

Elles seront également autorisées sur les *annexes*, garages et dépendances s'appuyant sur un mur ou une autre construction. Dans ce cas peuvent être utilisées les plaques ondulées ou nervurées teintées dans la masse, avec ou sans *acrotère*.

Le matériau de couverture sera obligatoirement de l'ardoise, de la tuile plate, ou les matériaux similaires d'aspect et de pose, à l'exception des teintes de couleur rouge, orangée ou jaune.

Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites. Seules seront autorisées les lucarnes à deux versants, à la capucine (à croupe), et les lucarnes classiques (« à la française »). Les châssis de toit pourront être admis dans certains cas. Ils seront composés avec les *façades* et les ouvertures existantes.

4.1.4. Clôtures

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou la déclaration préalable de travaux pourra imposer l'utilisation d'une *clôture* respectant une bonne intégration avec l'environnement bâti.

Lorsque la *construction* sera réalisée en *retrait* du domaine public, la *clôture* en front à rue sera installée à l'*alignement* de la *voie*. Toutefois, le portail sera installé avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'*alignement* du domaine public sauf dans le cas d'impossibilités techniques.

La *hauteur* maximale des *clôtures* en maçonnerie, grille et grillages ne devra pas excéder à 2 mètres.
Les *clôtures* seront constituées:

- soit d'un mur en maçonnerie réalisé avec des matériaux modernes ou traditionnels de qualité (moellon, brique, enduit chaux grasse, etc.), ne présentant pas de *façades* lisses ou monotones (parpaing brut ou plaques de béton par exemple).
- soit d'un muret en briques ou maçonnerie traditionnelle d'une *hauteur* maximum de 0,80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à *claire-voie* de type grillage ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences non invasives (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).
- soit d'un grillage doublé à l'intérieur de la parcelle de végétaux d'essences non invasives (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2*)*.

Les haies végétales pourront être implantées à l'extérieur de la *clôture*, sur la propriété privée, en respectant l'harmonie, l'intégration paysagère et les pratiques environnantes.

A l'intersection de deux *voies*, les *clôtures* ne devront en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la *clôture* pourra imposer une *hauteur* inférieure à celle admise ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites *voies*.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres*, visibles ou non de l'extérieur devront faire l'objet du même soin que les *constructions*.

Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'*accès*, la desserte, les aires de stationnement et de stockage devront être aménagés en *espaces verts* ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre pour 300 m² de leur superficie choisi de préférence parmi des essences bien adaptées au milieu urbain et au contexte biologique, écologique et climatique ; les plantations seront choisies de préférence parmi les essences locales (annexe 4.1.2.2 du règlement écrit), tout en favorisant une diversité biologique.

Les *espaces libres* de construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement ne pourront être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les équipements nécessaires au fonctionnement du service public (collecte de déchets, etc.).

Les aires de stockage à l'air libre devront être entourées de *clôtures* végétales composées d'essences arbustives dont la *hauteur* possible de développement est supérieure à 2 mètres.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules, devront être plantés d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager sur sa périphérie.
Les plantations devront être implantées et élaguées régulièrement afin de ne pas occasionner de gêne pour la sécurité publique.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les *espaces libres* de construction et non imperméabilisées représenteront un minimum de 35% du *terrain*. Ces espaces doivent être traités en *espace vert* (engazonné et/ou planté).

ARTICLE 6 – Stationnement

Généralités

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

Pour chaque véhicule, il sera pris en compte la surface nécessaire permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par *logement* lors de la *construction* de *logement*s locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (*logements locatifs sociaux*, *logements en accession à coût maîtrisé*…).

Le calcul du nombre de places exigibles sera dans tous les cas arrondi à l'unité supérieure.
Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le *terrain* des *constructions* projetées, le constructeur pourra être autorisé à reporter sur un autre *terrain* situé à moins de 200 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve qu'il réalisera ou fera réaliser les dites places ou qu'il conclura un accord avec la puissance publique ou son concédant, créant un droit à la jouissance du nombre d'emplacements de stationnement à construire.

Le stationnement vélo devra être systématiquement prévu pour les opérations supérieures à 8 *logement*s, les équipements publics, sur les lieux de travail, à proximité des commerces. Il devra être clos et couvert dans le cadre d'opérations supérieures à 8 *logement*s.

Pour les constructions a usage d'*habitation*

Il sera exigé deux places de stationnement par *logement*.

Pour les constructions a usage d'activités artisanales, commerciales ou de service

Le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs, ainsi que le stationnement et l'évolution des poids lourds et autres véhicules utilitaires lors de leur chargement et déchargement devront être assurés à l'intérieur de la parcelle.

Pour les locaux existants, tout changement d'affectation entraînera la création d'une place de stationnement au minimum.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un *terrain* devra avoir *accès* à une *voie* publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

L'*accès* devra présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des *accès* et de leurs débouchés sur la *voie* de desserte devra être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un *terrain* sera desservi par plusieurs *voies*, il devra prendre *accès* sur la voie où la gêne est la moindre pour la circulation.

Les nouveaux *accès* seront soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

Voirie

Toutes les *voies*, qu'elles soient publiques ou privées, devront :

- Être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- Être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre *accès*,
- Assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la *destination* et l'importance des *constructions* ou installations devront être compatibles avec la capacité de la *voie* qui les dessert.

Les *voies* ou parties de *voies* aboutissant *en impasse* devront être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires (ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) puissent aisément faire demi-tour.

Les *voies* ou rampes d'*accès* aux futures *habitation*s et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales de voirie les inondent.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE 1AUR5

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 1AUR(N°) sont localisées dans les espaces urbains et le pôle de vie d'Isneauville. Sont classés en 1AUR les secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation habitat ou mixte au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.

La zone 1AUR5 correspond à la ZAC des Hautes Novalles.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Peuvent être autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.
- Les travaux d'entretien et de confortement pour les *constructions* existantes concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les *constructions* pourront s'implanter soit en limite de *voie* ou d'*emprise publique* soit observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'*emprise publique*.

La prescription précédente ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter dans la bande de 3 m à partir de la limite d'*emprise publique* ou de la *voie*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* pourront s'implanter soit en limite soit à une distance au moins égale à 1,90 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter dans la bande de 1,90m.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementés.

Dans le cas de *constructions* non contiguës, les baies des pièces d'*habitation* ou d'activités doivent être séparées d'une distance au moins égale à la *hauteur* de l'immeuble le plus haut en vis-à-vis, mesurée à partir du sol naturel en tout point et jamais inférieure à 4 mètres.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions*, y compris leurs *annexes*, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du *terrain*.

La prescription précédente ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront atteindre une emprise de 100%.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* des *constructions* ne doit pas excéder 2 étages droit sur rez-de-chaussée plus 1 comble aménageable, ni 9 mètres à l'égout de toiture.

Les prescriptions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront atteindre une *hauteur* de 15 m de *hauteur* totale.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions* de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le caractère de l'environnement et être compatibles avec les *constructions* avoisinantes sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

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

En cas de transformation ou d'agrandissement de *bâtiments* existants ou de construction d'*annexes*, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble sans toutefois écarter les nouveaux matériaux permettant une isolation thermique supplémentaire.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la *voie* publique, ou être masquées par un écran de verdure.
Les paraboles de réception satellitaire doivent être peu visibles de la *voie* publique. En cas d'impossibilité, elles doivent s'intégrer à l'architecture de l'immeuble.

Les opérations de *constructions* utiliseront prioritairement des matériaux sains et à faible impact environnemental

Les dispositifs relatifs aux économies d'énergie, climatiseurs… devront être peu visibles de l'espace public et générer le moins de nuisance auditive possible.

4.1.2. Aspect

Sont interdits l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings, briques creuses non revêtus d'enduit. Tant sur les *bâtiments* que sur les *clôtures*, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les *bâtiments* anciens.

4.1.3. Toitures

Les toitures des *bâtiments* principaux à usage d'*habitation* doivent avoir une pente minimale de 35°. Cette prescription ne s'applique pas aux *bâtiments* déjà existants à rénover.

Sont interdits les matériaux d'aspect médiocre.

Les terrasses et les toitures monopentes inférieures à 35° peuvent être admises :

- pour toute construction à usage de commerce et d'activités,
- pour les *bâtiments annexes* et les *extensions* des *constructions* à usage d'*habitation*, vérandas, ne dépassant pas une surface de 50 m2,
- pour les architectures contemporaines de qualité,
- pour les *constructions* intégrant des dispositifs d'énergies renouvelables ou tout dispositif durable (type toiture végétalisée…).

Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture.

4.1.4. Clôtures

Les murs de *clôture* sur rue doivent être traités en harmonie avec les *façades* de *constructions*. La nature, la *hauteur* et l'aspect des *clôtures* doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants Si elles sont peintes, elles doivent l'être de teinte neutre.
Les types de *clôtures* interdites sont :

- les *clôtures* ou les murs de plus de 2m de *hauteur*,
- les *clôtures* ou murs d'aspect médiocre (plaques de ciment lisses et grises interdites sur rue, murs en parpaings non revêtus…).

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Lors de la mise en place de nouvelles installations et/ou raccordements, l'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de *constructions* ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en *espaces verts* d'agrément et ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (aire pour collecte des déchets).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

Les plantations d'*alignement*, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales (hêtres, chênes, charmes, frênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

Les *constructions* doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 400 m² de parcelle lorsque celle-ci est supérieure à 500 m².

Les *constructions* principales de moins de 200 m² au sol pourront comprendre sur leur parcelle un espace destiné au compostage.

Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, herbes de la pampa, bambous, berce du Caucase) et d'essences allergisantes (cyprès, Thuyas, Ambroisie) sont fortement déconseillées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Article non réglementé

ARTICLE 6 – Stationnement

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementés.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des *voies* de circulation.

Pour le stationnement vélo :
- si intégré à la *construction* : en rez de chaussée, éclairés et couverts
- si vélo sur arceau : compter 1.5m² à 2m par emplacement

Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de :
- ***Logements*** :
  - 1,5 place par *logement* jusqu'à 70m² de *surface de plancher* et 2 places par *logement* au-delà
  - 1emplacement vélo pour 70 m² de *surface de plancher*
- ***Bureaux*** : 1 pl/25m² de *surface de plancher* 1emplacement vélo pour 70 m² de *surface de plancher*
- **Commerces** :
  - Pour les commerces de proximité dont la surface de vente est inférieure à 100m² : pas d'obligation
  - Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100m² : 1 place de stationnement par 25m² de surface de vente
  - 1 emplacement vélo pour 100m² de surface de vente

  Dans le cas d'ensembles commerciaux, il sera tenu compte de la surface globale cumulée.
- **Artisanat** : 1 place pour 50m² de *surface de plancher*
- **Hôtels** : 9pl/10 ch + 3pl/10m² de SU restaurant

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un *terrain* devra avoir *accès* à une *voie* publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

L'*accès* devra présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des *accès* et de leurs débouchés sur la *voie* de desserte devra être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un *terrain* sera desservi par plusieurs *voies*, il devra prendre *accès* sur la *voie* où la gêne est la moindre pour la circulation.

Les nouveaux *accès* seront soumis à autorisation du gestionnaire de la *voie*.

Voirie

Toutes les *voies*, qu'elles soient publiques ou privées, devront :
- Être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- Être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre *accès*,
- Assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la *destination* et l'importance des *constructions* ou installations devront être compatibles avec la capacité de la *voie* qui les dessert.

Les *voies* ou parties de *voies* aboutissant *en impasse* devront être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires (ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) puissent aisément faire demi-tour.

Les *voies* ou rampes d'*accès* aux futures *habitation*s et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales de voirie les inondent.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

II-2. LES ZONES 1AU A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

ZONE 1AUXM

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone 1AUXM est destinée à accueillir des projets de développement économique mixtes.

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

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

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

Pour l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

Dans le secteur indicé « ci », sont strictement interdits les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :

- Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail en dehors des *showroom* d'entreprise,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- La *restauration*,
- L'*hébergement hôtelier et touristique*,
- Les *cinémas*.

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

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation, sont autorisés les types d'activités, *destinations* et *sous-destinations* suivants, sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble* :

Peuvent être autorisées **:**

- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : l'*industrie*, les *entrepôts*, les *bureaux*.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Peuvent être autorisées sous condition **:**

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.
- En dehors du secteur indicé « ci », où ces *destinations* sont interdites, les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :
  - Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m² de *surface de plancher*,
  - La *restauration*,
  - L'*hébergement hôtelier et touristique*,
  - Les *cinémas*,
  - Le *commerce de gros*.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale,

ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementés.

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.
- Pour les ouvrages techniques, les *constructions*, *extensions*, réhabilitations des équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le *retrait* doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 5 mètres.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à

la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

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

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

Article non règlementé.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.
En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 15 m.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et aux paysages environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, formes et couleurs en accord avec les *constructions* existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les enseignes devront être intégrées au volume de la *construction*.

4.1.2. Éléments techniques

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,

destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

Linéaires de façades supérieurs à 25m

Si les *façades* excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple).

Teintes et parements

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de façade, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des *bâtiments*. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la *façade*. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du *bâtiment*.

4.1.4. Toitures

Article non réglementé

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Il sera planté un arbre par tranche de 150 m² de *terrain* d'espace libre. . Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones.

ZONE 1AUXI

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone 1AUXI est destinée à accueillir des projets de développement économique à dominante industrielle.

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

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation, sont autorisés les types d'activités, *destinations* et *sous-destinations* suivants, sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble* :

Peuvent être autorisés **:**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Le *commerce de gros*.
- Les *constructions* à usage d'*industrie* et d'*entrepôt*,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
    - les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*,
    - Les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale,
    - *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*,
    - Les *autres équipements recevant du public*.

Peuvent être autorisés sous conditions **:**

- Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.
- Les *constructions* à usage de *bureaux* liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les *constructions* à usage de commerce et d'activité de service suivantes :
    - Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail, de *restauration*, ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500m² de *surface de plancher*,
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence d'inscription graphique, toute nouvelle construction doit être implantée en respectant un recul par rapport à la limite d'emprise des *voies* existantes ou projetées d'au moins 10 mètres.

Les *constructions*, qui suivent, peuvent également être implantées en limite d'*emprise publique* :

- les *constructions* de guérites et de *bureaux* de gardiens ;
- les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau,

assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, les murs et *clôtures* sur *voies* et *emprises publiques*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout nouvelle construction doit être implantée un *retrait* minimum de 5 mètres par rapport à la *limite séparative*.

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

La distance entre les constructions fixes et non démontables doit être suffisante pour garantir le fonctionnement et le passage du matériel de lutte contre l'incendie et l'accès facile des services de secours

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est limitée à 50% de l'*unité foncière* sur laquelle elles sont implantées (*annexes* et *extensions* comprises).
L'*emprise au sol* est non réglementée pour les *constructions* destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.5. Hauteur des constructions

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale est 12 m
Les *annexes* jointives et les *extensions* des *constructions* existantes la *hauteur* maximale ne peut pas dépasser celle de la *construction* principale à laquelle elles sont accolées.
La *hauteur* maximale autorisée des ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas réglementée (sauf contrainte liée à une servitude d'utilité publique).

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et aux paysages environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les enseignes devront être intégrées au volume de la *construction*.

4.1.2. Éléments techniques

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

Les façades

Toutes les *façades*, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
Le blanc pur, les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les *façades* des *constructions*. L'utilisation de tons sombres est exigée.

4.1.4. Toitures

Le blanc pur, les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des *constructions*. L'utilisation de tons sombres est vivement encouragée.
Les toitures terrasses des *constructions* sont autorisées à condition d'être végétalisées.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Non réglementé

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Il sera planté **un arbre par tranche de 200 m² de *terrain*** d'espace libre. Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.
Les espaces non utilisés pour les *constructions*, l'*accès* et le stationnement devront être aménagés en matériaux perméables.
Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE 1AUXR1

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 1AUXR(N°) correspondent aux secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation économique au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUXR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.

La zone 1AUXR1 correspond à la ZAC d'extension du Madrillet.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* à usage d'*habitation*.
- Les *constructions* à usage d'activités tertiaires à caractère non technologique, sauf celles directement liées au fonctionnement de la zone.
- Les *constructions* à usage de commerce de vente de détail.
- Les exhaussements ou affouillements de sol, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation de carrières.
- Les *terrains* de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les *habitations légères de loisirs*, les abris et ensembles de garages.
- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les activités créant des nuisances à l'environnement.
- De manière générale toutes les *constructions* et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement de la ZAC d'extension du Madrillet.

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

Sont autorisées :

- Les établissements et activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne créant pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement du site et la qualité de son environnement.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les *clôtures* sous réserve qu'elles respectent les dispositions de l'article 4.1.
- Les *constructions* à usage d'*habitations* liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (*logement* de service et de gardiennage).
- Les nouvelles *constructions* situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent respecter les normes d'isolement acoustique suivantes : une largeur de secteur de 100 mètres sera respectée de part et d'autre de RN 138, classée en catégorie 3 au titre du classement sonore des infrastructures des transports terrestres

En dérogation de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées :

- Les *constructions* le long de la RN 138 à l'intérieur de la limite des 100m, sous réserve de respecter les dispositions des sections 2 et 3 du présent secteur garantissant un ensemble bâti homogène depuis le pôle d'activité du Zénith jusqu'à la Rocade Sud.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Suivant les indications du schéma d'aménagement, les *constructions* respecteront une marge minimale de recul de :

- 10 mètres par rapport aux limites d'emprise de l'avenue de l'Université et des *voies* secondaires transversales.
- 10 mètres par rapport aux limites d'emprise de la rue Marcel Cavelier, côté Nord et de 5 mètres côté Ouest.
- 5 mètres par rapport aux limites d'emprise de la RN 138.
- 5 mètres par rapport aux limites d'emprise de la nouvelle *voie* Nord-sud créée à l'Est de l'extension.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* devront respecter par rapport aux limites de propriété un éloignement au moins égal à la moitié de la *hauteur* du *bâtiment* mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

L'implantation à une distance inférieure à celle fixée à l'alinéa précédent pourra être autorisée pour les *constructions annexes*, en l'absence d'autres implantations possibles ou dans le cadre d'un parti architectural et fonctionnel d'ensemble, sous réserve qu'il n'en résulte pas de gêne pour les fonds riverains.

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

Les *constructions* non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche des *bâtiments* voisins soit au moins égale à la *hauteur* du *bâtiment* le plus haut et jamais inférieure à 4 mètres.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 30 % de la superficie du *terrain*

3.5. Hauteur des constructions

De manière globale, la *hauteur* des nouvelles *constructions* devra être compatible avec l'épannelage général du quartier et notamment avec les *hauteurs* des immeubles situés à proximité.
Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.
En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder 13 m.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Volumétrie

L'aménagement de la ZAC d'extension Madrillet requiert l'implantation de *bâtiments* à l'architecture de qualité.

Les *constructions* doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt établi en continuité d'une *construction*, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des *bâtiments* (entrées, *bureaux*, *accès*, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes *façades*.

Les *annexes* garages et *logement*s de service devront former avec le *bâtiment* principal, un ensemble de qualité.

Les citernes, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles de la *voie* publique et masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant ou marcescent (non résineuses).

Les escaliers de secours ne devront pas être visibles de la rue, sauf traitement spécifique.

Les *constructions* doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. Certaines parties des *bâtiments* pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes *façades*.

Les *annexes* garages et *logement*s de service mais aussi ouvrages connexes liés aux livraisons, stockages divers, escaliers de secours devront être intégrés au volume même de l'architecture.

4.1.2. Matériaux

Le choix des teintes et des matériaux de construction est un des éléments majeurs du mode d'intégration des *constructions* dans le paysage. Ce choix devra procéder d'un parti architectural cohérent et raisonné en fonction de l'ambiance générale des lieux et de la nécessité de s'inscrire dans un projet d'ensemble à l'échelle de l'entrée d 'agglomération. Les matériaux et couleurs utilisés en façade seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les bardages en tôle galvanisée seront autorisés, sous réserve d'un projet architectural de qualité.

4.1.3. Enseignes

Les enseignes seront obligatoirement fixées sur la *façade* des *bâtiments* ou sur des murets techniques localisés à chacun des *accès*. Les enseignes implantées perpendiculairement à la *façade* sont interdites.

L'organisation des informations, le signalement des entreprises devront faire l'objet d'une attention particulière. Le projet de signalétique devra être intégré dès le début de la conception du *bâtiment* afin qu'il fasse partie en amont, de la réflexion architecturale. Il devra être présenté dans le cadre du permis de construire. Les enseignes lumineuses clinquantes sont interdites. Néanmoins :

- Aucun élément de signalétique n'est autorisé en superstructure des *constructions*. En particulier, aucune enseigne ne pourra dépasser le niveau de l'*acrotère* des *bâtiments*.
- Les panneaux d'affichage de 4mx3m sont interdits.
- Les enseignes et affichages publicitaires sont strictement proscrits.

4.1.4. Toitures

Les *bâtiments* n'auront en général pas de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

4.1.5. Clôtures

D'une manière générale, le traitement des *clôtures* dans la zone fera l'objet d'une attention particulière.

Des fossés de collecte et d'évacuation des eaux pluviales délimitent l'espace privé de l'espace public. Ils constituent des barrières naturelles.

Néanmoins, des *clôtures* complémentaires sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Elles seront constituées de treillis soudés galvanisés à maille rectangulaire plastifié de teinte gris foncé ou vert foncé d'une *hauteur* maximale de 2 mètres.
- Les *clôtures* seront implantées en *limite séparative* entre deux parcelles.
- En fond de parcelle boisée, elles seront intégrées à la végétation et situées en *retrait* de 5 mètres par rapport à la limite d'*emprise publique*.
- Quand les fossés d'évacuation des eaux pluviales délimitent l'espace privé de l'espace public la *clôture* est installée en bas de la pente du fossé, en limite de l'*emprise publique*.
- Quand des éléments de murs de gabion délimitent l'espace privé de l'espace public la *clôture* est installée en arrière de ceux-ci, côté parcelle privée.

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

5.1. Traitement des espaces libres

La zone se caractérise par l'importance des masses boisées qui seront conservées ou replantées. Les *constructions* s'intègrent dans un environnement forestier que les plantations nouvelles réalisées par chaque constructeur devront préserver et/ou amplifier.
Sauf contrainte technique, les arbres existants en dehors des emprises du projet devront être conservés et protégés. L'organisation générale du projet devra privilégier la préservation de « bosquets » ou « poches de boisement » plutôt que d'arbres isolés.

Les *espaces libres* de *constructions* et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en *espaces verts* et soigneusement entretenus. La conception de ces *espaces verts* devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

La surface traitée en *espaces verts* de chaque *terrain* ne pourra être inférieure à 35%.
30% minimum de la surface boisée présente sur le site sera conservée principalement dans l'espace triangulaire situé au Sud-Ouest du secteur. Ce pourcentage peut inclure les arbres existants conservés dans les espaces de stationnement.

Une bande de 5 m par rapport à la limite du domaine public en bordure de la *voie* devra être aménagée en *espace vert*.

En *limite séparative*, chaque constructeur devra planter contre la *clôture* une haie bocagère constituée d'essences locales de 2 mètres d'épaisseur minimum.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Article non règlementé

ARTICLE 6 – Stationnement

Sur chaque *terrain*, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques. Chaque entreprise devra prévoir dans l'aménagement de sa parcelle les places de stationnement qui lui sont nécessaires.

Il sera en principe exigé au minimum :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de *bureau*x ou d'équipement.
- 2 places de stationnement pour 100 m² de locaux d'activités.

Toutefois, dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement devra en tenir compte. Le stationnement des véhicules se fera principalement sur des parkings situés à l'arrière des *bâtiments*.

Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 40 places. De manière générale les aires de stationnement devront être plantées d'au moins 1 arbre (taille minimum 16/18, fosses de plantation de 6 m3 de terre végétale minimum) pour cinq places de stationnement afin d'assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

Par ailleurs, sur chaque *terrain*, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Dans tous les programmes de construction, il est également exigé :

- la création d'installations (de préférence couvertes) pour le stationnement des cycles et cyclomoteurs ;
- l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que les places de stationnement doivent être de l'ordre d'un emplacement sur cinquante et facilement accessibles.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Aucun *accès* n'est admis depuis la RN 138, sur l'Avenue de l'Université côté rive sud, ni sur les chemins publics d'entretien.

Chaque *terrain* devant recevoir un programme de construction autorisé, doit disposer d'un *accès* à partir de la *voie* permettant l'*accès* aux véhicules lourds et aux véhicules légers.

Les *accès* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et seront soumis à l'avis du gestionnaire de la *voie* concernée. Ils devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Le permis de construire sera refusé si un *accès* présente un risque pour la sécurité des usagers de la *voie* de desserte ou pour celle des personnes qui utilisent ces *accès*.

Par ailleurs, l'aménagement des *accès* et des circulations internes sur chaque parcelle assurera obligatoirement la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite (rampes et pentes faibles, aménagement de bateaux de trottoirs, revêtements de sol appropriés).

Voiries

Les *voies* publiques ou privées desservant les *terrains* à usage d'activités doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles

supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques techniques (structures, revêtements…) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.

Les *voies en impasse* devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre la manœuvre des véhicules de services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE 1AUXR2

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 1AUXR(N°) correspondent aux secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation économique au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUXR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.

La zone 1AUXR2 correspond à la ZAC des Coutures.

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

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

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

Peuvent être autorisées :

- Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les *constructions* à usage de *bureau*x et de service, les *constructions* à usage d'*entrepôt*s, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lesquels ils s'inscrivent.
- Les *constructions* à usage d'activité *industrie*lle, assurant toute garantie de protection contre les nuisances (protection de bruit, émission de vapeurs, fumées, odeurs, pollution de l'eau).
- Les *constructions* d'*habitation* et leurs *extensions* nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.
- Les installations classées concernant les activités prévues ci-dessus, quel que soit leur régime, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances graves occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les aires de stockage et dépôts de matériaux à l'air libre, liés aux activités exercées sur la parcelle, sous réserve qu'ils soient clôturés, et que ceux-ci répondent aux dispositions de l'article 4.
- Les *constructions* pour lesquelles les constructeurs de *bâtiments* ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les *voies* bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.
- Les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :
  - Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m² de *surface de plancher*,
  - La *restauration*,
  - L'*hébergement hôtelier et touristique*,
  - Les *cinémas*,
  - Le *commerce de gros*

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les *constructions* doivent s'implanter en recul de 5m par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies*.

Les *constructions* doivent s'implanter en recul de 15m de part et d'autre de l'axe de la RD7.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Article non règlementé.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* nouvelles ne peut excéder 40 % du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* maximale hors tout de toutes nouvelles *constructions*, ne doit pas excéder 20 m maximum mesurés à partir du *point le plus haut* du *terrain* naturel à l'aplomb de la *construction* jusqu'au *faîtage* ou l'*acrotère* de la toiture.

Les dispositifs d'une *hauteur* plus importante, nécessités par le processus *industriel* exploité sur la parcelle, peuvent être situés à des *hauteurs* supérieures sous réserve d'être dûment motivés au dossier de demande d'autorisation.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Intégration des constructions dans le paysage

Le permis de construire peut-être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.
Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc…) sera réalisé en harmonie avec la *construction* qui les porte.

Les enseignes commerciales ou publicitaires si elles sont placées sur l'enveloppe du *bâtiment* ne dépasseront pas le point haut des *acrotères* ou des *faîtages* du *bâtiment*.
Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la *voie* publique, ou être masquées par un écran de verdure.

Sauf en cas de modification d'installations existantes, les citernes ne doivent pas être enterrées et lorsqu'elles sont extérieures, doivent être équipées de murets de protection à *hauteur* du niveau de la crue de référence de janvier 1910.

4.1.2. Adaptation au sol

Les *constructions* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol.

4.1.3. Aspect extérieur des constructions

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.

Les *constructions* de quelque nature qu'elles soient, y compris les *annexes*, doivent respecter le caractère de leur environnement et l'image de marque de la zone déjà réalisée.

4.1.4. Toitures

Les *constructions* à usage d'*habitation*, seront de préférence intégrées au volume du *bâtiment* d'activité principal. Si tel n'est pas le cas, la pente des toitures sera de deux ou plusieurs versants, comprise entre 35 et 55°.

Pour les *constructions industrielles* et à usage de *bureaux*, les matériaux de toiture doivent être de teinte sombre et d'aspect non brillant.

4.1.5. Clôture, murs, portails

Types de clôtures admis :

- Les murs pleins en harmonie avec les *façades* des *constructions* avoisinantes,
- Les grillages doublés ou non d'une haie,
- Les lices,
- Les murs maçonnés surmontés ou non d'un dispositif à *claire-voie*.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en *espaces verts* d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut. Les *arbres de haute tige* doivent être conservés ou remplacés.

Composition des *espaces verts* :

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

Parcs de stationnement

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

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

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en *espace vert* ne pourra être inférieure à 20% de la surface non bâti du *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des *voies* de circulation.

Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de (auxquelles doivent se rajouter les places pour les visiteurs, livreurs et poids lourds) :

- pour les *bureaux* : 1 place pour 30 m² de *bureaux*.
- pour locaux d'activités en ateliers : 1 place pour 60 m² d'atelier.
- pour les locaux d'*entrepôt* et de manutention : 1 place pour 100 m² de locaux d'*entrepôts* et de manutention.
- pour les commerces : 1 place pour 100 m² de surface de vente des commerces, non comprises les surfaces de stationnement des poids-lourds.
- pour les *habitations* : 2 places par *logement*
- autres *constructions* : 1 place par tranche de 80 m² de *surface de plancher*.

La règle applicable aux *constructions* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Des espaces de stationnement deux roues correspondant aux besoins doivent intégrer les *constructions* de locaux d'activités à raison d'un minimum d'une place par tranche de 5 salariés.

Il est rappelé que les places de stationnement réservées aux personnes handicapées et à mobilité réduite doivent être de l'ordre d'un emplacement sur cinquante et facilement accessibles.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur la parcelle à partir du point haut de la pente jusqu'en limite de *voie* publique.

La *destination* et l'importance des *constructions* ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la *voie* publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont *accès*.

Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des *voies* publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les *voies en impasse* et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

La création de nouvelle *voie en impasse* est interdite sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

II-3. LA ZONE 1AUL DE LOISIR

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone 1AUL, correspondant à un secteur de projet à vocation dominante de loisirs, urbanisation à court ou moyen terme. Est classé en 1AUL l'unique secteur ayant vocation à accueillir des constructions en lien avec les activités de loisirs (Tourville-la-Rivière), en lien avec les activités environnantes déjà existantes.

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

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

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

Dans la bande inconstructible de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD7 et de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A13 :

Les *constructions* et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.

Dans les autres secteurs :

Les *constructions*, installations, travaux et ouvrage de toute nature, autres que celles expressément admises au paragraphe correspondant de l'article 1.2.

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

Dans la bande inconstructible de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD7 et de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A13, peuvent être autorisées :

- Les *constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Les réseaux d'intérêt public et les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les aires de stationnement.
- Les travaux, aménagements, ouvrages et *constructions* nécessaires à la réalisation d'aménagement hydraulique paysager.
- Les cuves enterrées devront être lestées.

Dans le reste de la zone, peuvent être autorisées :

- Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages.
- Les aménagements nécessaires à la réalisation et l'entretien des *voies* et des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels que balisage, signalétique…
- Les travaux, aménagements, ouvrages et *constructions* nécessaires à la réalisation d'aménagement hydraulique paysager.
- Les aménagements nécessaires à la préservation et la mise en valeur de l'espace naturel.
- Les *constructions* et installations liées aux activités de sportifs, de loisirs, récréatives et de détente, y compris des aires de jeux, fermes équestres, sous réserve de respecter le caractère prédominant de la zone et de s'intégrer dans le paysage.
- Les *hébergement*s hôteliers.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les sous-sols si leur conception prend en compte le risque de remontée de nappe.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les *constructions* devront observer :

- Un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD7,
- Un recul de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A13.

Le long des autres *voies* et *emprises publiques*, les installations et aménagements admis pourront s'implanter soit à l'*alignement*, soit avec un *retrait* minimum de 1m.

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la *hauteur* de l'installation par rapport aux limites séparatives.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et aménagements admis pourront s'implanter soit en limite, soit avec un *retrait* au moins égal à la moitié de la *hauteur* totale de la *construction*.

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un *retrait* au moins égal à une fois et demi la *hauteur* de l'installation par rapport aux limites séparatives.

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

Article non règlementé

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* de toute nature, y compris les *annexes*, ne pourra excéder 30 % de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder 12 mètres de *hauteur* totale sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette *hauteur* (mats, cheminées ou équipements techniques, dispositif de jeux extérieurs liés aux activités de loisirs.)

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions* et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

4.1.2. Eléments techniques

Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les *voies* publiques et masquées par un écran de verdure, ou enterrées.

Les boîtiers électriques doivent être traités en harmonie avec les *constructions* avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils seront dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une *construction*.

Les éléments techniques, de stockage énergétique ou autre, devront être intégrés dans le *bâtiment* principal ou dans un *bâtiment annexe*, de façon à minimiser leur impact visuel.

4.1.3. Aspect général des bâtiments

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles plastiques, plaques en ciment), à l'exception des bacs acier.

Les *façades* donnant sur les *voies* publiques seront traitées en *façades* principales et dans ce cas les pignons et les murs aveugles sont interdits.

Une attention particulière sera apportée au traitement et à la finition de toutes les *façades* et à la cohérence globale du *bâtiment*.

Les enseignes seront intégrées dans le volume général des *bâtiments*. Elles seront implantées parallèlement au mur support sans dépassement de la limite supérieure.

La mise en lumière des *bâtiments* comme outil publicitaire sera préférable à tout affichage lumineux.

Les *constructions* devront recevoir un parement bois.

Les surfaces d'exposition extérieures sont interdites.

4.1.4. Toitures

Article non réglementé

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6. Clôtures

Les limites pourront être constituées en front de rue de haies végétales d'essences régionales doublée ou non d'un grillage localisé coté privatif.

Possibilité au niveau de l'*entrée charretière* d'un muret en maçonnerie traditionnelle d'une *hauteur* de 1,00 mètre rehaussé ou non d'un dispositif à *claire-voie* de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublée de végétaux d'essences régionales.
Les dispositifs constituant les limites ne pourront pas être supérieurs à 1,50 mètre.

A l'intersection de deux *voies*, les *clôtures* ne doivent en aucun cas gêner la visibilité.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la *clôture* peut imposer une *hauteur* inférieure à celle admise à l'article ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites *voies*.
Pour les murets, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les portails pleins (non transparents) n'excéderont pas une *hauteur* maximale de 1,50 mètre. Les portails et dispositifs d'accroche devront être en concordance avec l'architecture et la *construction* et devront respecter le principe de transparence.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction neuve devra se conformer à la règlementation thermique en vigueur. La norme actuelle étant la RT 2012, les *constructions* devront respecter les objectifs fixés sur les 3 indicateurs de référence : la Consommation d'Energie Primaire - la CEP, le Besoin Bioclimatique - Bbio, et la Tic - Température intérieure de confort.

Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux...).

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres*, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les *constructions*.

Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'*accès*, la desserte, les aires de stationnement... doivent être aménagés en *espaces verts*

Les plantations seront choisies de préférence parmi des essences locales tout en favorisant une diversité biologique (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent être plantés d'un arbre (platanes, érables...) pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les *espaces libres* aménagés en *espaces verts* représenteront au minimum 60% de la superficie totale du *terrain*.

En cas de recours à l'assainissement non collectif, les *terrains* constructibles devront présenter une superficie d'espace libre suffisante pour permettre, sur un espace de 250 à 300 m² affecté uniquement à cet usage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif assurant, par le sol en place, l'épuration et la dispersion des eaux usées.

ARTICLE 6 – Stationnement

Généralités

Il est rappelé que les places de stationnement réservées aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite doivent être de l'ordre d'un emplacement sur cinquante et facilement accessibles.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* sera mutualisé entre les fonctions d'*hébergement* touristique et de loisirs.

Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que la circulation de celui-ci.

La règle applicable aux *constructions* et établissements non prévus est celle à laquelle ces *constructions* sont le plus directement assimilables.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Pour les établissements visant l'accueil du public, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées dans la législation en vigueur.
Le stationnement des vélos doit être prévu pour les établissements visant l'accueil du public.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des *voies* ouvertes au public doit veiller à l'accessibilité des handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Accès

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir *accès* à une *voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

L'*accès* doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les *accès* ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers, des *voies* publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des *accès*, de leur configuration, ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un *terrain* est desservi par plusieurs *voies*, toute construction ou *extension* ne peut être autorisée que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation est moindre. Les *accès* sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la *voie* avant la sortie des véhicules.
Les *voies* ou rampes d'*accès* aux futures *habitation*s et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales de voirie les inondent.

Les *accès* sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie

Toutes les *voies*, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics, tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre *accès* et circulation,
- assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la *destination* et l'importance des *constructions* ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la *voie* qui les dessert.

Les *voies* à créer doivent être réalisées à partir des *voies* publiques existantes.

Toute nouvelle voie devra intégrer les modes doux des déplacements.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

II-4. LA ZONE 2AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 2AU, correspondant à des secteurs d'urbanisation future mixtes à vocation dominante d'habitat, urbanisables à moyen ou long terme.

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

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

Dans le secteur indicé « ir » sont interdits :

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des *voies* ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, d'une capacité suffisante pour desservir les futures *constructions* à implanter dans l'ensemble de la zone.

Peuvent néanmoins être autorisés :

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
    - Pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
    - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
    - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
    - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 5 m² et d'une *hauteur* inférieure ou égale à 3 m et à condition qu'il s'agisse de *constructions légères*.

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions* existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.
- Pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liaison A28/A13.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

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

Article non réglementé

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* maximale autorisée est fixée à 17m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Clôtures

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Les *clôtures pleines* ou maçonnées sont interdites. Elles devront être constituées de plusieurs essences végétales locales et pourront être doublées d'un grillage.

Les *clôtures* doivent permettre le déplacement de la grande faune,

Les murs pleins d'intérêt patrimonial existants à la date d'approbation du PLU seront au maximum conservés ou restaurés.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Article non réglementé

ARTICLE 6 – Stationnement

Article non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Article non réglementé

II-5. LA ZONE 2AUX

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 2AUX, correspondant à des secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques, urbanisables à moyen ou long terme.

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

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des *voies* ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, d'une capacité suffisante pour desservir les futures *constructions* à implanter dans l'ensemble de la zone.

Peuvent néanmoins être autorisés :

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
    - Pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
    - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
    - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
    - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 5 m² et d'une *hauteur* inférieure ou égale à 3 m et à condition qu'il s'agisse de *constructions légères*.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

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

Article non réglementé

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* maximale autorisée est fixée à 17m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Clôtures

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Les *clôtures pleines* ou maçonnées sont interdites. Elles devront être constituées de plusieurs essences végétales locales et pourront être doublées d'un grillage.

Les *clôtures* doivent permettre le déplacement de la grande faune,

Les murs pleins d'intérêt patrimonial existants à la date d'approbation du PLUi seront au maximum conservés ou restaurés.

4.1. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Article non réglementé

ARTICLE 6 – Stationnement

Article non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Article non réglementé

LIVRE 2

REGLEMENT DE ZONES

III. LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIERES

SOMMAIRE DETAILLE

III-1. LES ZONES AGRICOLES 242

ZONE A 242
ZONE AC 242

III-2. LES ZONES NATURELLES 242

ZONE NA 242
ZONE NO 242
ZONE NB 242
ZONE NL 242
ZONE NC 242
ZONE NR 242

III-1. LES ZONES AGRICOLES

ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone agricole A correspond aux secteurs du territoire qui nécessitent une protection en raison d'un potentiel agronomique et économique. Cette zone a pour fonction d'accueillir les sièges d'exploitation et toutes les constructions liées à l'activité agricole (…) Outre l'activité agricole, cette zone peut aussi comprendre des habitations isolées. Les règles proposées permettent la création d'extensions ou d'annexes mais pas de nouvelles constructions à destination de l'habitat.

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

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

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits, y compris dans les secteurs indicés

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

Dans le secteur indicé « ir », seuls sont autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- Toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur indicé « ir », sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel elles sont implantées :

➢ ***Pour toutes les destinations :***

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager, <u>et</u>
  - qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
    - ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques,
    - ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
    - - ou pour les exploitations agricoles
- Un abri pour animaux par *terrain* si l'ensemble des conditions est réuni :
  - L'abri est sans fondation, ni dalle de béton et démontable ;
  - cet abri est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - l'*emprise au sol* de la *construction* ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site.
  - la *hauteur* maximale de l'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➢ ***Pour la sous-destination exploitation agricole :***

- Les *constructions*, aménagements et *extensions* à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole.
- Les *constructions* et installations contribuant à la *diversification de l'activité agricole* aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production
  - qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le *terrain* sur lequel elles sont implantées
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
  - qu'elles se situent à 100 m maximum d'un *bâtiment* d'exploitation agricole,
  - dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de l'approbation du PLU, *extension* et *annexes* incluses.
- Les *constructions* à usage de *logement*, destinées au *logement* de fonction de l'exploitant agricole, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient nécessaires à l'*exploitation agricole*
  - qu'elles se situent à 100 m maximum d'un *bâtiment* d'exploitation agricole,
  - qu'elles soient dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de l'approbation du PLU, *extension* et *annexes* incluses. Ce seuil comprend également l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à cette même date. Qu'elles ne compromettent l'exploitation agricole, la qualité paysagère du site ou la préservation des milieux.

- ***Pour la sous-destination logement :***
  - L'aménagement, la réfection et l'*extension* des *habitation*s existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la *construction* d'*annexes* à ces *constructions* :
    - une ou plusieurs *extensions* et *annexes* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU, *extensions* et *annexes* comprises. Ce seuil comprend également l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à cette même date.
  - Les *annexes* au *logement* doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes :
    - être implantées à une distance maximale de 50 m d'une *habitation* principale existante à la date d'approbation du PLU,
    - que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles *annexes* par *terrain* à compter de la date d'approbation du PLU,
    - que la superficie totale de l'ensemble des *annexes* sur le *terrain* ne dépasse pas 50 m² d'*emprise au sol* globale et ce à compter de la date d'approbation du PLU.

- ***Pour les autres destinations :***
  - Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
  - L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)
  - Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés :
    - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière,
  - Les *extensions mesurées* et les travaux de modernisation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU,
  - Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que :
    - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours,
    - les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.
  - Les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et zones humides (pontons, observatoires, etc.).
  - Le changement de *destination* des *bâtiments* agricole identifiés au règlement graphique – Planche 1 – si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'opération permet de conserver un patrimoine architectural de qualité si le *bâtiment* a été repéré en tant que tel au règlement graphique – Planche 1,
    - La *destination* nouvelle est du *logement*, ou un *équipement d'intérêt collectif et services publics*, ou dans la limite de l'enveloppe actuelle du *bâtiment* : de l'*hébergement hôtelier et touristique* et/ou de l'artisanat et du commerce de détails et/ou de la *restauration* ;
    - les modifications apportées ne compromettent pas l'*exploitation agricole* ou la qualité paysagère du site et respectent les principales caractéristiques des *bâtiments*.

Dans le secteur indicé « ip », peuvent également être autorisés :
- Les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Seine.

Dans le secteur indicé « stx », peuvent également être autorisées
- Les nouvelles *constructions* et les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, de la *sous-destination* d'*industrie* et d'*entrepôt* aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50m d'une *construction* de la zone,

- qu'elle soit d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol* (*extensions* et *annexes* comprises) et de 9,5 m de *hauteur*, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.

Dans le secteur indicé « sth », peuvent également être autorisées :

- Les *constructions* à *destination* d'*habitation*, aux conditions cumulatives suivantes :
  - être implantées à une distance maximale de 50 m d'une *habitation* principale existante,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises,
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, (soit R+1+C ou R+A) ces deux règles sont cumulatives.

Dans le secteur indicé « stl », peuvent être également autorisées :

- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à *destination* d'*artisanat et commerce de détail*, de *restauration*, d'*activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* aux conditions cumulatives suivantes :
  - directement liés et accessoires à la vocation de loisirs présente sur le site
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des *constructions* de la zone,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives,
- L'ouverture et la gestion de *terrains* aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, résidences mobiles de loisirs lorsque ceux-ci sont rattachés à l'*exploitation agricole* et compatibles avec l'activité ainsi que les *constructions* à vocation sanitaire directement liées à l'activité du camping.
- Les *résidences démontables constituant l'habitat permanent* de leurs utilisateurs (*habitations légères de loisirs*, yourtes, tipi, etc.) qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 6,5 m.

Dans le secteur indicé « stp », peuvent être également autorisées :

- Les *constructions*, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des infrastructures portuaires du Grand Port Maritime de Rouen (base de vie, pont bascule, cabine de pesage, etc.) aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des *constructions* de la zone,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein de la zone, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt*, pour lesquelles les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de *la limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative* ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* inférieure ou égale à 40 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas réglementée, en dehors des *constructions* réglementées à l'article 1.2 et aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (sth, stl, stp, stx) complétées par les dispositions suivantes :

Dans les secteurs indicés « sth », « stl », « stp » :

- l'*emprise au sol* des *constructions*, *extensions* et *annexes* comprises ne peut excéder 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur indicé « stx » :

- L'*emprise au sol* des *constructions* à *destination* d'*artisanat et commerce de détail* ne peut excéder 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Sur l'ensemble de la zone, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'*emprise au sol* ne devra pas excéder 10% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

Au sein de la zone et en l'absence d'inscription indiquée au règlement graphique, la *hauteur* maximale des *constructions* n'est pas limitée à l'exception :

- des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et les activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles sont cumulatives.
- des *extensions* des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* et régulièrement édifiée pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à la *hauteur* de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.
- de l'ensemble des *annexes* et des abris pour animaux dont la *hauteur* maximale est limitée à 3,5 m

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois …) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins …).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement. Dans tous les cas, les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux. En dehors des secteurs indicés « sth » et les *logement*s existants : seules les *clôtures* perméables, de type *clôtures* agricoles (barbelés, câbles, grillages à mailles progressives, poteaux, …) et les haies d'essences locales sont autorisées.

Dans le secteur indicé « sth » et pour les *logement*s existants en zone A :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage

Dans le secteur indicé « stx » :

La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Le traitement des *espaces libres* de *constructions* n'est pas réglementé pour la *sous-destination* exploitation agricole.

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La part minimale de surfaces non imperméabilisées n'est pas réglementée pour la *sous-destination* exploitation agricole.

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
Au moins 70% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.
Dans le secteur indicé « sth », les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes **:**

A la date d'approbation du PLU, les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 3 *logement*s et/ou d'une longueur de plus de 50 m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Toute nouvelle construction devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur le *terrain*, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser. Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE AC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone agricole de carrière AC correspond aux secteurs d'activités de carrière dont la vocation future, après réaménagement, est agricole. Les règles proposées permettent le bon déroulement de l'activité de carrière et encadrent la destination future des secteurs exploités. Cette zone a pour principale vocation l'accueil des bâtiments liés aux activités de carrière. La zone AC marque la volonté de prévoir et d'anticiper le devenir des zones de carrières après leurs exploitations.

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

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

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits, y compris dans les secteurs indicés

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

Dans toute la zone peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, pour toutes les *destinations* :

- Les exhaussements et affouillements du sol liés aux activités de carrière.
- Les installations et aménagements liés et nécessaires aux activités de carrière.
- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, y compris les installations de traitement associées, sous réserve qu'une surface équivalente de *terrains* soient remblayée après exploitation (ce remblaiement n'est pas exigé pour les reprises d'anciennes carrières – surcreusement),
- Le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :
  - Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution,
  - Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04),
  - Les terres et pierres (code déchet 20 02 02),
  - La terre végétale et la tourbe,
  - Les fines issues du traitement des matériaux de carrière,

  Une couche superficielle des sols suffisamment importante devra être reconstituée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, …), sauf pour les remblaiements partiels justifiés pour des raisons écologiques (hauts fonds, secteurs avec sédiments à nu pour favoriser les espèces pionnières, …).
- Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et au remblaiement des carrières ainsi qu'au remblaiement des plans d'eau ordinaires (bandes transporteuses, canalisations de refoulement des boues de dragage, installations de traitement associées, installations portuaires de gestion des sédiments de dragage, pistes …), situés hors arrêté préfectoral. Après exploitation, ces ouvrages devront être démontés et leur *terrain* d'assiette sera remis dans un état environnemental et un paysage comparable à ce qu'ils étaient avant leur installation.

Dans le secteur indicé « stx », peuvent également être autorisées

- Les nouvelles *constructions* et les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, de la *sous-destination* d'*industrie* et d'*entrepôt* aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50m d'une *construction* de la zone,
  - qu'elle soit d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol* (*extensions* et *annexes* comprises) et de 9,5 m de *hauteur*, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les installations et aménagements liés aux activités de carrière devront respecter un *retrait* suffisant pour limiter les nuisances aux *habitation*s existantes situées à proximité.

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

Article non réglementé

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas réglementée, en dehors des *constructions* réglementées à l'article 1.2 et aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (stx) complétées par les dispositions suivantes :

Dans le secteur indicé « stx » :

- L'*emprise au sol* des *constructions* à *destination* d'*artisanat et commerce de détail* ne peut excéder 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Au sein de la zone, la *hauteur* maximale des *constructions* n'est pas limitée à l'exception des nouvelles *constructions* relevant des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.

- des *extensions* des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* et régulièrement édifiée pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à la *hauteur* de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.
- de l'ensemble des *annexes* dont la *hauteur* maximale est limitée à 3,5 m

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article non réglementé pour l'ensemble de la zone à l'exception de l'article 4.1.6 concernant les *clôtures* pour lequel les dispositions communes figurant au Livre 1 (Dispositions communes applicables à toutes les zones) sont complétées par les dispositions suivantes **dans le secteur indicé « stx » :** la *hauteur* maximale des *clôtures*

ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure pour des raisons techniques, fonctionnels ou de sécurité.

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

Article non réglementé

Article 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

III-2. LES ZONES NATURELLES

ZONE NA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone aquatique NA correspond aux secteurs présentant un intérêt écologique lié aux zones humides et à la trame bleue. La vocation de cette zone est principalement environnementale et permet la construction et le développement des installations à but écologique ou de valorisation du milieu.

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

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

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits, y compris dans les secteurs indicés

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols. Les cartes en annexe n°15 au sein du TOME 5 des *annexes* informatives du PLU permettent d'identifier plus précisément la localisation des zones humides et les zones d'expansion des crues du Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux Cailly-Aubette-Robec où toute nouvelle urbanisation, installation ou aménagement y est interdit.

Dans le secteur indicé « ir », seuls sont autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- Toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.

Dans le secteur indicé « d », seul est autorisé le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts-fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière). Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :

- Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution.
- Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04).
- Les terres et pierres (code déchet 20 02 02).
- La terre végétale et la tourbe.
- Les fines issues du traitement des matériaux de carrière.

Une couche superficielle des sols suffisamment importante devra être reconstituée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, …), sauf pour les remblaiements partiels justifiés pour des raisons écologiques (hauts-fonds, secteurs avec sédiments à nu pour favoriser les espèces pionnières, …).

Sont également autorisés les ouvrages techniques liés au remblaiement des plans d'eau ordinaires (bandes transporteuses, canalisations de refoulement des boues de dragage, installations de traitement associées, installations portuaires de gestion des sédiments de dragage, pistes …). Ces ouvrages liés au remblaiement devront être démontés et leur *terrain* d'assiette sera remis dans un état environnemental et un paysage comparable à ce qu'ils étaient avant leur installation.

Dans toute la zone, y compris dans les secteurs indicés, à l'exception des secteurs indicés « ir » et « d », peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

➢ ***Pour toutes les destinations :***

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager, et
  - qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
    - ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques,
    - ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- Un abri pour animaux (non lié à une exploitation agricole) par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'abri est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
  - cet abri est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site,
  - l'*emprise au sol* de la *construction* ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site.

- la *hauteur* maximale de l'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➢ ***Pour la sous-destination exploitation agricole :***

- La réfection et la modernisation des *bâtiments* d'*exploitation agricole* existants à la date d'approbation du PLU et dans la limite de leur enveloppe,
- Les *extensions*, les aménagements et les adaptations des *bâtiments* d'*exploitation agricole* existants à la date d'approbation du PLU,
- Tout ou partie des *constructions* de *bâtiments* d'*exploitation agricole* à une distance maximale de 100 m des *bâtiments* d'*exploitation agricole* existants à la date d'approbation du PLU existant,
- Au-delà de 100 m d'un *bâtiment* d'*exploitation agricole* est autorisé un abri pour animaux (lié à l'exploitation agricole) par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
  - Cet abri est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site,
  - l'*emprise au sol* de la *construction* ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site.
  - la *hauteur* maximale de l'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➢ ***Pour la sous-destination logement :***

- L'aménagement, la réfection et l'*extension* des *habitation*s existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la *construction* d'*annexes* à ces *constructions* :
  - une ou plusieurs *extensions* et *annexes* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU, *extensions* et *annexes* comprises. Ce seuil comprend également l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à cette même date.
- Les *annexes* au *logement* doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - être implantées à une distance maximale de 50 m de l'*habitation* principale existante à la date d'approbation du PLU,
  - que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles *annexes* par *terrain* à compter de la date d'approbation du PLU,
  - que la superficie totale de l'ensemble des *annexes* sur le *terrain* ne dépasse pas 50 m² d'*emprise au sol* globale et ce à compter de la date d'approbation du PLU.

➢ ***Pour les autres destinations :***

- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- Les *extensions mesurées* et les travaux de modernisation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que :
  - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours,
  - Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.
- Les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et zones humides (pontons, observatoires, etc.).

- Le changement de *destination* des *bâtiments* agricole identifiés au règlement graphique – Planche 1 – si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération permet de conserver un patrimoine architectural de qualité si le *bâtiment* a été repéré en tant que tel au règlement graphique – Planche 1,
  - La *destination* nouvelle est du *logement* ou un *équipement d'intérêt collectif et services publics*, ou dans la limite de l'enveloppe actuelle du *bâtiment* : de l'*hébergement hôtelier et touristique* et/ou de l'artisanat et du commerce de détails et/ou de la *restauration* ;
  - les modifications apportées ne compromettent pas l'*exploitation agricole* ou la qualité paysagère du site et respectent les principales caractéristiques des *bâtiments*.

Dans le secteur indicé « stx », peuvent également être autorisées

- Les nouvelles *constructions* et les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, à vocation d'*industrie* et d'*entrepôt* aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50m d'une des *constructions* de la zone,
  - qu'elle soit d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol* (*extensions* et *annexes* comprises) et de 9,5 m de *hauteur*, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.

Dans le secteur indicé « sth », peuvent également être autorisées :

- Les *constructions* vocation de *logement* aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une *construction* principale d'*habitation* existante,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises,
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, (soit R+1+C ou R+A) ces deux règles étant cumulatives.

Dans le secteur indicé « stl », peuvent être également autorisées :

- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à *destination* d'*artisanat et commerce de détail*, de *restauration*, d'*activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ainsi que les sanitaires et *locaux accessoires* nécessaires au fonctionnement des campings existants à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
  - directement liés et accessoires à la vocation de loisirs présente sur le site
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des *constructions* existantes,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives,
- L'ouverture et la gestion de *terrains* aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, résidences mobiles de loisirs ainsi que les *constructions* à vocation sanitaire et de loisirs directement liées à l'activité du camping.
- Les *résidences démontables constituant l'habitat permanent* de leurs utilisateurs (*habitations légères de loisirs*, yourtes, tipi, etc.) et qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 6,5 m.

Dans le secteur indicé « stp », peuvent être également autorisées :

- Les *constructions*, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des infrastructures portuaires du Grand Port Maritime de Rouen (base de vie, pont bascule, cabine de pesage, etc.) aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m, calculée à partir de tout point vis-à-vis des autres *constructions* de la zone,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein de la zone, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et les activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de *la limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*,
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 40 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée,
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Dans l'ensemble de la zone, les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas réglementée, en dehors des *constructions* réglementées à l'article 1.2 et aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (sth, stl, stp, stx) complétées par les dispositions suivantes :

Dans les secteurs indicés « sth », « stl », « stp » :

- l'*emprise au sol* des *constructions*, *extensions* et *annexes* comprises ne peut excéder 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur indicé « stx » :

- L'*emprise au sol* des *constructions* à *destination* d'*artisanat et commerce de détail* ne peut excéder 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans l'ensemble de la zone, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'*emprise au sol* ne devra pas excéder 10% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

Au sein de la zone, et en l'absence d'une inscription indiquée au règlement graphique, la *hauteur* maximale des *constructions* n'est pas limitée à l'exception :

- des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives,
- des *extensions* des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* et régulièrement édifiée pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à la *hauteur* de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.
- de l'ensemble des *annexes* et des abris pour animaux dont la *hauteur* maximale est limitée à 3,5 m

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois …) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins …).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones, complétées par les dispositions suivantes :

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement. Dans tous les cas, les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux. En dehors des secteurs indicés « sth » et les *logement*s existants : seules les *clôtures* perméables, de type *clôtures* agricoles (barbelés, câbles, grillages à mailles progressives, poteaux, …) et les haies d'essences locales sont autorisées.

Dans le secteur indicé « sth » et pour les *logement*s existants en zone NA :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage

Dans le secteur indicé « stx » :

La *hauteur* maximale des *clôtures* ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure pour des raisons techniques, fonctionnels ou de sécurité.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Le traitement des *espaces libres* de *constructions* n'est pas réglementé pour la *sous-destination* exploitation agricole.

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts*
d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La part minimale de surfaces non imperméabilisées n'est pas réglementée pour la *sous-destination* exploitation agricole.

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
Au moins 70% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones
Dans le secteur indicé « sth », les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes **:**
A la date d'approbation du PLU, les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 3 *logement*s et/ou d'une longueur de plus de 50 m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Toute nouvelle construction devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur le *terrain*, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser. Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE NO

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone naturelle milieux ouverts NO correspond aux secteurs naturels écologiquement riches et caractérisés par des milieux ouverts et notamment les milieux silicicoles. Cette zone a pour vocation de garantir la conservation des milieux ouverts et de protéger la biodiversité qu'ils abritent tout en permettant la construction de structures légères permettant l'entretien du milieu.

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

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

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits, y compris dans les secteurs indicés

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols.

Dans le secteur « ir », seuls sont autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- Toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.

Dans le secteur « ca », seuls sont autorisés :

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager, et
  - qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques,
    - ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
  - Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
  - L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- La *construction* d'abris, de *bâtiment* sans fondation, ni sous-sol et d'*annexes* et leurs *extensions* liées et nécessaires à la gestion écologique ou agricole du site dans la limite de 100 m² d'*emprise au sol*.

Dans toute la zone, en dehors des secteurs précités (« ir » et « ca »), peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

➢ ***Pour toutes les destinations :***

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager, et qu'ils soient rendus nécessaires :

- pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques,
- ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

- Un abris pour animaux (non lié à une exploitation agricole) par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
  - cet abris est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site,
  - l'*emprise au sol* de la *construction* ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site.
  - la *hauteur* maximale de l'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➢ ***Pour la sous-destination exploitation agricole :***

- La réfection et la modernisation des *bâtiments* d'*exploitation agricole* existants à la date d'approbation du PLU et dans la limite de leur enveloppe,
- Les *extensions*, les aménagements et les adaptations des *bâtiments* d'*exploitation agricole* existants à la date d'approbation du PLU,
- Tout ou partie des *constructions* de *bâtiments* d'*exploitation agricole* à 100 m maximum d'un *bâtiment* d'*exploitation agricole* existant à la date d'approbation du PLU.
- Au-delà d'un périmètre de 100 m autour du *bâtiment* d'*exploitation agricole* est autorisé un abris pour animaux par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
  - Cet abris est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site,
  - l'*emprise au sol* de la *construction* ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site.
  - la *hauteur* maximale de l'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➢ ***Pour la sous-destination logement :***

- L'aménagement, la réfection et l'*extension* des *habitations* existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la *construction* d'*annexes* à ces *constructions* :
  - une ou plusieurs *extensions* et *annexes* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU, *extensions* et *annexes* comprises. Ce seuil comprend également l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à cette même date.
- Les *annexes* au *logement* doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - être implantées à une distance maximale de 50 m de l'*habitation* principale existante à la date d'approbation du PLU,
  - que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles *annexes* par *terrain* à compter de la date d'approbation du PLU,
    que la superficie totale de l'ensemble des *annexes* sur le *terrain* ne dépasse pas 50 m² d'emprise

➢ ***Pour les autres destinations :***

- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- Les *extensions mesurées* et les travaux de modernisation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que :
  - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les

postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours,
    - les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.
- Les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et zones humides (pontons, observatoires, etc.).
- Le changement de *destination* des *bâtiments* agricole identifiés au règlement graphique – Planche 1 – si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'opération permet de conserver un patrimoine architectural de qualité si le *bâtiment* a été repéré en tant que tel au règlement graphique – Planche 1,
    - La *destination* nouvelle est du *logement* ou un *équipement d'intérêt collectif et services publics*, ou dans la limite de l'enveloppe actuelle du *bâtiment* : de l'*hébergement hôtelier et touristique* et/ou de l'artisanat et du commerces de détails et/ou de la *restauration* ;
    - les modifications apportées ne compromettent pas l'*exploitation agricole* ou la qualité paysagère du site et respectent les principales caractéristiques des *bâtiments*.

Dans le secteur indicé « ip », peuvent également être autorisés :
- Les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Seine. .

Dans le secteur indicé « sth », peuvent également être autorisées :
- Les *constructions* à *destination* d'*habitation*, aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des *constructions* de la zone,
    - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises,
    - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, (soit R+1+C ou R+A) ces deux règles sont cumulatives.

Dans le secteur indicé « stl », peuvent être également autorisées :
- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à *destination* d'*artisanat et commerce de détail*, de *restauration*, d'*activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ainsi que les sanitaires et *locaux accessoires* nécessaires au fonctionnement des campings existants à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
    - directement liés et accessoires à la vocation de loisirs présente sur le site
    - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des *constructions* de la zone,
    - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
- qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives,
- L'ouverture et la gestion de *terrains* aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, résidences mobiles de loisirs ainsi que les *constructions* à vocation sanitaire et de loisirs directement liées à l'activité du camping,
- Les *résidences démontables constituant l'habitat permanent* de leurs utilisateurs (*habitations légères de loisirs*, yourtes, tipi, etc.) et qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 6,5 m.

Dans le secteur indicé « stp », peuvent également être autorisées :
- Les *constructions*, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des infrastructures portuaires du Grand Port Maritime de Rouen (base de vie, pont bascule, cabine de pesage, etc.) aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des *constructions* de la zone,
    - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
    - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein de la zone, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*,
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 40 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée,
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Dans l'ensemble de la zone, les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas réglementée, en dehors des *constructions* réglementées à l'article 1.2 et aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (sth, stl, stp, stx) complétées par les dispositions suivantes :

Dans les secteurs indicés « sth », « stl », « stp » :

- l'*emprise au sol* des *constructions*, *extensions* et *annexes* comprises ne peut excéder 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur indicé « stx » :

- L'*emprise au sol* des *constructions* à *destination* d'*artisanat et commerce de détail* ne peut excéder 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans l'ensemble de la zone, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'*emprise au sol* ne devra pas excéder 10% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

Au sein de la zone, et en l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale des *constructions* n'est pas limitée à l'exception :

- des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.
- des *extensions* des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* et régulièrement édifiée pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à la *hauteur* de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.
- de l'ensemble des *annexes* et des abris pour animaux dont la *hauteur* maximale est limitée à 3,5 m

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois …) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins …).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement. Dans tous les cas, les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux. En dehors des secteurs indicés « sth » et les *logement*s existants : seules les *clôtures* perméables, de type *clôtures* agricoles (barbelés, câbles, grillages à mailles progressives, poteaux, …) et les haies d'essences locales sont autorisées.

Dans le secteur indicé « sth » et pour les *logement*s existants en zone NO :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.

La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Le traitement des *espaces libres* de *constructions* n'est pas réglementé pour la *sous-destination* exploitation agricole.

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La part minimale de surfaces non imperméabilisées n'est pas réglementée pour la *sous-destination* exploitation agricole.

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
Au moins 70% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Dans le secteur indicé « sth », les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes **:**

A la date d'approbation du PLU, les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 3 *logement*s et/ou d'une longueur de plus de 50 m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Toute nouvelle construction devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur le *terrain*, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser. Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE NB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone naturelle boisée NB correspond aux secteurs forestiers qui couvrent une grande partie du territoire de la Métropole. La vocation de cette zone est de protéger les milieux boisés et de permettre les constructions liées à l'activité forestière. Le règlement contraint fortement l'urbanisation en interdisant les nouvelles constructions ainsi que l'implantation de nouveaux sièges d'exploitations.

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

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

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits, y compris dans les secteurs indicés

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols.

Dans le secteur indicé « ir », seuls sont autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique,
- Toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets,
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.

Dans toute la zone, y compris dans les secteurs indicés, à l'exception du secteur indicé « ir », peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

➢ ***Pour toutes les destinations :***

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager, et
  - qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
    - ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques,
    - ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- Un abris pour animaux (non lié à une exploitation agricole) par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
  - cet abris est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site,
  - l'*emprise au sol* de la *construction* ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site.
  - la *hauteur* maximale de l'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➢ ***Pour la destination exploitation agricole et forestière :***

- Les *constructions*, aménagements, *annexes* et *extensions* nécessaires à l'*exploitation forestière* ,
- La réfection et la modernisation des *bâtiments* d'*exploitation agricole* existants à la date d'approbation du PLU et dans la limite de leur enveloppe,
- Les *extensions*, les aménagements et les adaptations des *bâtiments* d'*exploitation agricole* existants à la date d'approbation du PLU,
- Tout ou partie des *constructions* de *bâtiments* d'*exploitation agricole* à 100 m maximum d'un *bâtiment* d'*exploitation agricole* existant à la date d'approbation du PLU.
- Au-delà d'un périmètre de 100 m autour du *bâtiment* d'*exploitation agricole* est autorisé un abris pour animaux (lié à l'exploitation agricole) par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
  - Cet abris est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site,
  - l'*emprise au sol* de la *construction* ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site.
  - la *hauteur* maximale de l'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➢ ***Pour la sous-destination logement :***

- L'aménagement, la réfection et l'*extension* des *habitations* existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la *construction* d'*annexes* à ces *constructions* :
  - une ou plusieurs *extensions* et *annexes* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU,

extensions et *annexes* comprises. Ce seuil comprend également l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à cette même date.

- Les *annexes* au *logement* doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - être implantées à une distance maximale de 50 m de l'*habitation* principale existante à la date d'approbation du PLU,
  - que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles *annexes* par *terrain* à compter de la date d'approbation du PLU,
    que la superficie totale de l'ensemble des *annexes* sur le *terrain* ne dépasse pas 50 m² d'emprise

➢ ***Pour les autres destinations :***

- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- Les *extensions mesurées* et les travaux de modernisation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que :
  - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours,
  - les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.
- Les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et zones humides (pontons, observatoires, etc.).
- Le changement de *destination* des *bâtiments* agricole identifiés au règlement graphique – Planche 1 – si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération permet de conserver un patrimoine architectural de qualité si le *bâtiment* a été repéré en tant que tel au règlement graphique – Planche 1,
  - La *destination* nouvelle est du *logement* ou un *équipement d'intérêt collectif et services publics*, ou dans la limite de l'enveloppe actuelle du *bâtiment* : de l'*hébergement hôtelier et touristique* et/ou de l'artisanat et du commerces de détails et/ou de la *restauration* ;
  - les modifications apportées ne compromettent pas l'*exploitation agricole* ou la qualité paysagère du site et respectent les principales caractéristiques des *bâtiments*.

Dans le secteur indicé « stl », peuvent être également autorisées :

- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à *destination* d'*artisanat et commerce de détail*, de *restauration*, d'*activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ainsi que les sanitaires et *locaux accessoires* nécessaires au fonctionnement des campings existants à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
  - directement liés et accessoires à la vocation de loisirs présente sur le site
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m des *constructions* de la zone,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives,

- L'ouverture et la gestion de *terrains* aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, résidences mobiles de loisirs lorsque ceux-ci sont rattachés à l'*exploitation agricole* et compatibles avec l'activité ainsi que les *constructions* à vocation sanitaire directement liées à l'activité du camping.
- Les *résidences démontables constituant l'habitat permanent* de leurs utilisateurs (*habitations légères de loisirs*, yourtes, tipi, etc.) et qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 6,5 m.

Dans le secteur indicé « stp », peuvent être également autorisées :

- Les *constructions*, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des infrastructures portuaires du Grand Port Maritime de Rouen (base de vie, pont bascule, cabine de pesage, etc.) aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m, d'une des *constructions* de la zone,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.
En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein de la zone, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*,
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 40 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée,
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Dans l'ensemble de la zone, les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

En dehors des secteurs indicés, l'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas réglementée.

Dans les secteurs indicés « stl » et « stp » :

- L'*emprise au sol* des nouvelles *constructions* ne peut excéder 8% de la superficie du *terrain* dans la limite de 200 m² d'*emprise au sol*.
- Pour les *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* ayant déjà atteint 8% de la superficie du *terrain* et/ou 200 m² d'*emprise au sol*, les *extensions* sont autorisées dans la limite de 50 m² d'*emprise au sol*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans l'ensemble de la zone, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'*emprise au sol* ne devra pas excéder 10% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

- Au sein de la zone, et en l'absence d'inscription au règlement graphique, la *hauteur* maximale des *constructions* n'est pas limitée à l'exception des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.
- des *extensions* des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* et régulièrement édifiée pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à la *hauteur* de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.
- de l'ensemble des *annexes* des abris pour animaux dont la *hauteur* maximale est limitée à 3,5 m

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois …) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins …).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement. Dans tous les cas, les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Le traitement des *espaces libres* de *constructions* n'est pas réglementé pour la *sous-destination exploitation forestière* .

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La part minimale de surfaces non imperméabilisées n'est pas réglementée pour la sous-*destination exploitation forestière* .

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
Au moins 70% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE NL

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone naturelle de loisirs NL couvre les espaces dédiés aux activités sportives et de loisirs en dehors des zones urbanisées. Cette zone couvre notamment les golfs, les bases de loisirs (Bédanne à Tourville-la-Rivière et la base de loisirs de Jumièges/Le Mesnil-sous-Jumièges) et des campings. La vocation première de cette zone est de pérenniser ces activités à usage récréatif pour les habitants, en cohérence avec les orientations du PADD.

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

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

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits, y compris dans les secteurs indicés

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols.

Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, pour toutes les *destinations* :

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager, et
  - qu'ils soient rendus nécessaires:
    - pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
    - ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques,
    - ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- Un abris pour animaux par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
  - cet abris est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site,
  - l'*emprise au sol* de la *construction* ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site.
  - la *hauteur* maximale de l'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m
- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- Les *extensions mesurées* et les travaux de modernisation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU.
- Les *constructions* et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif destinés à des activités de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et de loisirs (*terrains* de foot, aires de jeux, parcours sportifs, t*errains* de boules, jardins familiaux, etc.) et pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9 m.
- Les *constructions* et installations directement nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif limitées au gardiennage, ou à l'entretien des sites, ou à l'accueil du public et à l'animation du site dès lors qu'il s'agit d'équipements collectif et ce dans la limite de 50 m² de *surface de plancher* et pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9 m.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours,
- Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.

- Les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et zones humides (pontons, observatoires, etc.).

➢ ***Pour la sous-destination logement :***

- L'aménagement, la réfection et l'*extension* des *habitation*s existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la *construction* d'*annexes* à ces *constructions* :
  - une ou plusieurs *extensions* et *annexes* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU, *extensions* et *annexes* comprises. Ce seuil comprend également l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à cette même date.
- Les *annexes* au *logement* doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - être implantées à une distance maximale de 50 m de l'*habitation* principale existante à la date d'approbation du PLU,
  - que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles *annexes* par *terrain* à compter de la date d'approbation du PLU,
  - que la superficie totale de l'ensemble des *annexes* sur le *terrain* ne dépasse pas 50 m² d'*emprise au sol* globale et ce à compter de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur indicé « stl », peuvent également être autorisées :

- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à *destination* d'*artisanat et commerce de détail*, de *restauration*, d'*activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ainsi que les sanitaires et *locaux accessoires* nécessaires au fonctionnement des campings existants à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
  - directement liés et accessoires à la vocation de loisirs présente sur le site
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m, calculée à partir de tout point vis-à-vis des autres *constructions* de la zone,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives,
- L'ouverture et la gestion de *terrains* aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, résidences mobiles de loisirs lorsque ceux-ci sont rattachés à l'*exploitation agricole* et compatibles avec l'activité ainsi que les *constructions* à vocation sanitaire directement liées à l'activité du camping.
- Les *résidences démontables constituant l'habitat permanent* de leurs utilisateurs (*habitations légères de loisirs*, yourtes, tipi, etc.) qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 6,5 m.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein de la zone, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*,
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 40 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée,
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Dans l'ensemble de la zone, les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas réglementée, en dehors des *constructions* réglementées à l'article 1.2 et aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (stl) complétées par les dispositions suivantes :

Dans les secteurs indicés « stl » :

- l'*emprise au sol* des *constructions*, *extensions* et *annexes* comprises ne peut excéder 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans l'ensemble de la zone, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'*emprise au sol* ne devra pas excéder 10% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux

conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans l'ensemble de la zone, la *hauteur*.

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

Au sein de la zone, et en l'absence d'une inscription graphique, la *hauteur* maximale des *constructions* n'est pas limitée à l'exception :

- des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.
- des *extensions* des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* et régulièrement édifiée pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à la *hauteur* de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.
- de l'ensemble des *annexes* et des abris pour animaux dont la *hauteur* maximale est limitée à 3,5 m
- Les *constructions*, *extensions*, réhabilitations et installations nécessaires aux activités de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et de loisirs (*terrains* de foot, aires de jeux, parcours sportifs, *terrains* de boules, jardins familiaux, etc.) et les *constructions*, *extensions*, réhabilitations et installations directement nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites, à l'accueil du public et à l'animation du site pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9 m.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois …) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins …).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement. Dans tous les cas, les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 70% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE NC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone naturelle de carrière NC correspond aux secteurs d'activités de carrière dont la vocation future est un réaménagement en tant que milieu naturel. Les règles proposées permettent le bon déroulement de l'activité de carrière et encadrent la destination future des secteurs exploités.
Cette zone a pour principale vocation l'accueil des bâtiments liés aux activités de carrière. La zone NC marque la volonté de prévoir et anticiper le devenir des zones de carrières après leurs exploitations.

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

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

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits, y compris dans les secteurs indicés

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

Dans le secteur indicé « i », sont également interdits les comblements des carrières en activité ou en eau.

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

Dans toute la zone, peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour toutes les *destinations* :

- Les exhaussements et affouillements du sol liés aux activités de carrière.
- Les installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés : les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, y compris les installations de traitement associées, sous réserve qu'une surface équivalente de *terrains* soient remblayée après exploitation (ce remblaiement n'est pas exigé pour les reprises d'anciennes carrières – surcreusement),
- Le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :
  - Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution,
  - Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04),
  - Les terres et pierres (code déchet 20 02 02),
  - La terre végétale et la tourbe,
  - Les fines issues du traitement des matériaux de carrière,

  Une couche superficielle des sols suffisamment importante devra être reconstituée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, …), sauf pour les remblaiements partiels justifiés pour des raisons écologiques (hauts fonds, secteurs avec sédiments à nu pour favoriser les espèces pionnières, …).
- Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et au remblaiement des carrières ainsi qu'au remblaiement des plans d'eau ordinaires (bandes transporteuses, canalisations de refoulement des boues de dragage, installations de traitement associées, installations portuaires de gestion des sédiments de dragage, pistes …), situés hors arrêté préfectoral. Après exploitation, ces ouvrages devront être démontés et leur *terrain* d'assiette sera remis dans un état environnemental et un paysage comparables à ce qu'ils étaient avant leur installation.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les installations et aménagements liés aux activités de carrière devront respecter un *retrait* suffisant pour limiter les nuisances aux *habitation*s existantes situées à proximité.

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

Article non réglementé

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

Dans l'ensemble de la zone, la *hauteur* des *constructions* n'est pas limitée.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article non réglementé

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

Article non réglementé

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE NR

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone naturelle de restauration des ressources naturelles correspond à des secteurs dont les sols sont pollués. Ces sites ne peuvent être utilisés par l'activité agricole ou forestière, ils ne sont pas situés au sein des réservoirs de biodiversité et ne sont pas en co-visibilité avec les sites et paysages remarquables identifiés au sein de l'Etat Initial de l'Environnement. L'objectif est de permettre leur restauration à travers des usages spécifiques.

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

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

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits, y compris dans les secteurs indicés

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles participent à la *restauration* des ressources naturelles.

Dans toute la zone, y compris dans les secteurs indicés, peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, pour toutes les *destinations* :

- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la *restauration* des ressources naturelles.
- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)
- les installations nécessaires à la gestion des stockages de phosphogypses
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.

Dans le secteur indicé « e » sont également autorisés toute construction, installation et aménagement nécessaire à la production d'énergies renouvelables et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations à condition d'une bonne intégration paysagère des dispositifs techniques.
L'implantation de panneaux photovoltaïques est autorisée sous réserve de réversibilité à l'issue de la période d'exploitation .

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein de la zone, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou, en cas de *retrait*, à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la

construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de *la limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

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

Les *constructions* , hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

Au sein de la zone, la *hauteur* maximale des *constructions* n'est pas limitée sauf en cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2 – à laquelle les *constructions* doivent se conformer.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les *clôtures*, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte ne portant pas atteinte à l'environnement de rue ou de quartier. En bordure de *voie* : Les *clôtures* seront établies à l'*alignement* ou à défaut à l'*alignement de fait* de la *voie*. Les grillages et treillis soudé devront avoir une rigidité (section minimale des fils métalliques) suffisante pour garantir la pérennité de leur aspect et prévenir tout danger pouvant résulter de leur dégradation. Les *clôtures* auront une *hauteur* maximum de 2m. Des *clôtures* d'une *hauteur* supérieure pourront être autorisées pour assurer la sécurisation des sites présentant des contraintes spécifiques. En limites séparatives : Les *clôtures* auront une *hauteur* maximum de 2m 50. Des *clôtures* d'une *hauteur* supérieure pourront être autorisées pour assurer la sécurisation des sites présentant des contraintes spécifiques.

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

Article non réglementé

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones