4 RÈGLEMENT

4 Règlement

Préambule

A. Dispositions Générales

B. Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

B1. Dispositions Applicables a la zone UA
B2. Dispositions Applicables a la zone UB
B3. Dispositions Applicables a la zone UC
B4. Dispositions Applicables a la zone UE

C. Dispositions Applicables aux Zones a Urbaniser

C1. Dispositions Applicables a la zone AUe
C2. Dispositions Applicables a la zone AUh
C3. Dispositions Applicables a la zone AUr

D. Dispositions Applicables aux Zones Naturelles

D1. Dispositions Applicables a la zone N

E. Annexes

PRÉAMBULE

DES MODIFICATIONS NÉCESSAIRES

Les diverses évolutions de la ville et de son contexte ont rendu nécessaire la modification du PLU, et plus particulièrement du zonage et du règlement qui encadrent l'urbanisation.

Les trois facteurs principaux de cette évolution sont :
- **la définition de la ZPPAUP** (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) de Pont Audemer, relative aux secteurs du coeur de ville (centre ancien et faubourgs), élaborée en juillet 2009 ;
- **le lancement de projets urbains ambitieux sur les friches industrielles de la ville**, nécessaires au réinvestissement de terrains délaissés dans la ville, tels que la Fonderie et la Cartonnerie,
- **la définition d'un plan de référence urbain**, sous jacent au PADD et déterminant de nouvelles emprises de projet et/ou de mutation à maîtriser par la ville.

La présente révision de PLU est également l'occasion de mettre à jour les différentes évolutions relatives au zonage, en particulier des zones à urbaniser, et aux emplacements réservés dont la réalisation est à ce jour effective.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pont-Audemer.
Le territoire communal de Pont Audemer s'étire sur 8 km pour une largeur moyenne de 1 km dans la vallée de la Risle.

La vallée de la Risle (une dizaine de mètres d'altitude au niveau de Pont-Audemer) entaille le plateau Crétacé, portion Nord-Ouest du Bassin Parisien, selon une direction sud-est/nord-ouest.
La vallée présente une dissymétrie caractéristique ; l'un des flancs est abrupt, couronné de bois (Côte du Long Val), l'autre est plus doux, formé de les terrasses alluviales anciennes sur lesquelles se sont installés les vergers, les pâtures et les cultures (Les Places ; St Paul sur Risle, Lillebec).

Si la ville de Pont-Audemer s'est d'abord installée dans la vallée, essentiellement en rive gauche, sur une terrasse alluviale dominant de quelques mètres le cours d'eau, le territoire communal recoupe deux unités topographiques : le fond de vallée et les flancs de coteaux aux versants abrupts, qui sont les seuls secteurs boisés, couvrent une dénivellation de 90 mètres environ sur une largeur de 500 mètres ce qui donne des pentes très fortes (de l'ordre de 15 à 20%).

La vallée, calibrée, s'étend sur un secteur de topographie plane, très humide (chenaux anastomosés de la Risle, vers Corneville ; présence de nombreux drains quadrillant la vallée à l'aval de Pont-Audemer ; ballastières au nord-ouest du territoire communal; marais).

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

1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables (le texte de ces articles est rappelé ci-après : annexe articles).
2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.
3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.
En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.
S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les

règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.
4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 a modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.
5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

• La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.35.4 du Code de la santé Publique
• La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11.1 et L.332.11.2 du Code de l'Urbanisme.
• Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

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

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), et naturelles et forestières (N).
Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule.
Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet de la partie B.
Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet de la partie C.
Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet de la partie D

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

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

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe «emplacements réservés» au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des

collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface hors œuvre nette équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone.

4 Règlement

B Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

4 RÈGLEMENT

B DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

B1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UA

C'est la zone urbaine centrale de la commune.
Elle couvre les secteurs denses et homogènes du point de vue de la morphologie urbaine et bâtie traditionnelle normande, développés sur la Risle et ses canaux, depuis la rue des Piperelles au nord jusqu'à la place du Pot d'Etain au sud, de la rue du Maréchal Joffre à l'ouest, en arrière de la place du Général De Gaulle vers l'est.
Recelant une large part des équipements, commerces et logements, cette zone constitue la partie vitale de la commune et le siège principal de son identité.
De plus, cette zone couvre l'ensemble du coeur historique de la ville, recelant un patrimoine bâti et non bâti exceptionnel que la ZPPAUP de Pont Audemer s'attache à recenser, protéger et valoriser.
La confortement de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain -sont recherchées.

Cf Annexe 10

Une trame des zones inondables (Cf Annexe 10) désigne les parties de la zone affectées par l'aléa d'inondation et justifiant de prescriptions réglementaires particulières .

Cf Annexe 8

RAPPEL : Ces règles sont complétées par les prescriptions de la ZPPAUP qui constituent une servilité d'utilité publique.

Tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantation ou de modification de l'aspect des espaces bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

RAPPEL : S'applique également le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantation ou de modification de l'aspect des espaces bâtis ou non bâtis compris dans la zone UAi devra prendre en compte les aléas d'inondation et les règles dictées par le PPRI.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :

– L'implantation des constructions à usage industriel.
– L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
– Les dépôts de ferrailles, d'épaves de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
– L'ouverture de carrière.
– Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
– Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.
– L'installation d'antennes-relais.

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

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

2- Rappel : l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

3- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

– Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.
– **L'extension des constructions à usage industriel et l'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol** permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, **à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement,** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.– **La modification de l'usage et du bâti du rez-de-chaussée des constructions à usage commercial,** sous conditions que celle-ci ne remette pas en question le retour à usage commercial.
– **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient

compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

– **L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes qui ne respectent pas les règles des articles UA.3 à UA.14.**

– **Les exhaussements et affouillements de sol**, directement liés aux travaux de construction autorisés.

• En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

Cf Annexe 7

Par référence à la présomption de découverte de vestiges archéologiques, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à la Direction Régionale de l'Archéologie. (Voir zonage archéologique en annexe « Périmètres particuliers. »).

• Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé de part et d'autre de la RD 675, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (Voir en annexe « Périmètres particuliers. »).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Cf ZPPAUP

Toute voie créée devra s'intégrer, par son gabarit, à la hiérarchie du réseau viaire existant.
Toute voie en impasse est interdite (sauf impossibilité de raccordement).

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

Cf Annexe 3

2. Assainissement

Les Eaux usées

• Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.
Lorsque, pour des raisons techniques et/ou financières, des installations d'assainissement non collectif sont nécessaires, celles-ci sont soumises à l'arrêté en annexe.

• L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou, le cas échéant, par la réglementation des installations classées.

• Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles …), le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages conformément à l'ART. L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (usage des espaces verts, rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
Les aménagements de terrains seront adaptés à sa topographie, à la nature du sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation quantitative et qualitative des eaux pluviales.

Rappel : l'article 22 de la loi sur l'air prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

Cf ZPPAUP

• L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
  – Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
  – Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

Les Eaux pluviales

• Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

• Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

3. Autres réseaux

Distribution EDF / Télécom

Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.
Les coffrets devront être encastrés aux murs ou façades et regroupés.

Distribution radiodiffusion – Télévision - Multimédia

Les groupes d'habitation devront être équipés d'antennes collectives.

Collecte des déchets

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur la parcelle.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La structure parcellaire des sites urbains sera conservée sous son aspect, même en cas de regroupement de parcelles ou de création d'unités foncières. En cas de division parcellaire et de lotissement, la dimension et la forme de la parcelle seront projetés en harmonie avec le système parcellaire ancien, sauf programme public exceptionnel.

Autant que possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

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

• **La construction projetée, devra, par son implantation, contribuer à renforcer, à créer ou à maintenir le caractère urbain constitué** souhaité pour le centre-ville et la préservation de l'aspect général des voies et de leur environnement.
Dans tous les cas, les projets de construction nouvelle doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Cf ZPPAUP

• **Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les cours et voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu.**

– Des saillies sur domaine public peuvent être autorisées au-delà de 3,50 m de hauteur du sol existant ; le surplomb du domaine public n'excédera pas 0,50 m.
– L'implantation à l'alignement (ou en quasi-alignement : retrait de moins de 1 m) s'impose, sauf application d'une servitude d'emplacement réservé, chaque fois que la reconstitution, le maintien ou la confortement d'un front bâti aligné sont en jeu.

• **Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être admises sauf application d'une servitude d'alignement ou d'emplacement réservé :**
* Pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : prolongement ou reconstitution d'un ordonnancement bâti en retrait par rapport à l'alignement, avec au moins deux constructions mitoyennes existantes, en bon état et de volume comparable.
* Pour l'implantation d'un équipement à caractère exceptionnel :
Les marges de recul par rapport aux voies devront ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et l'ordonnancement architectural et urbain spécifique du quartier.

Autant que possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

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

Cf ZPPAUP

• Les façades bâties sur rues, places et canaux seront continues d'une limite séparative à une autre.
La rupture de continuité pourra être admise seulement au rez-de-chaussée afin de permettre la création de passage donnant accès à l'intérieur de la parcelle (sur rue ou place) ou pour permettre la transparence visuelle (sur canaux).

• **Les constructions en deuxième rideau (et au-delà) peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives**.
Les constructions projetées en deuxième rideau (et au-delà) sont autorisées à joindre les limites séparatives dans les cas suivants :

– Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifiée en limite séparative.
– Lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
– Lorsque leur hauteur n'excède pas 5,50m au faîtage.

Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction mitoyenne peut être imposée.

Pour les parcelles riveraines de la Risle ou de ses canaux, la construction projetée est autorisée en tête de berge du cours d'eau.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Cf Annexe 1

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur relative à l'égout d'une construction nouvelle par rapport au plus haut des bâtiments existants sera au maximum de 2 m en plus ou en moins.

Cf ZPPAUP

Les hauteurs maximales à l'égout sont fixées à :
– **11,5 m** pour les façades édifiées en bordure des voies : rue de la République et rue Thiers,
– **10,5 m** pour les façades édifiées en bordure des autres voies et espaces publics,
– **6 m** pour les façades édifiées en bordure des canaux.

Les hauteurs minimales à l'égout sont fixées à : **6 m** pour les façades édifiées en bordure des autres voies et espaces publics.

Dans des cas particuliers, d'autres proportions et formes peuvent être autorisées sous condition qu'il s'agisse d'un parti architectural affirmé et cohérent avec la morphologie urbaine, dont l'appréciation est laissée à l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble du patrimoine bâti inclus dans ce secteur est doté d'une servitude de conservation et de restauration.
Est interdite la démolition de tout édifice ou édifices «remarquables» et «d'accompagnement».

Cf ZPPAUP

1. Clôtures :

• Les clôtures sur l'alignement visible depuis l'espace public:
  – seront constituées d'un mur constitué de matériaux traditionnels (silex, brique, pierre calcaire), avec ou sans soubassement (CF ZPPAUP).
  – leur hauteur doit être égale ou supérieure à 2,20 m pour les clôtures hautes en maçonneries, comprises entre 1 m 50 et 2 m 50 pour les murs bahuts neufs, comprises entre 0,80 m et 1 m 20 pour les murs parapets.

• Les clôtures en limite séparative peuvent être en brique, parpaings ou briques creuses recouverts d'un enduit de mortier de chaux et de sable local.
• Toutes autres clôture autre que les clôtures en haute maçonneries, murs bahuts et murs parapets sont interdites.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

2. Façade :

• Une fragmentation de la façade, en largeur et en hauteur devra être réalisée par des éléments de composition et constructifs apparents.

Cf ZPPAUP

• Les constructions nouvelles comporteront un ordonnancement vertical (travées) et horizontal (étages) des façades.
Un porche en rez-de-chaussée donnant accès au fond de la parcelle aura :
  – une hauteur égale au plus à la hauteur du rez-de-chaussée, sans pouvoir dépasser 3,5 m,
  – une largeur égale au plus à largeur d'une travée, sans pouvoir dépasser 3,5 m.

• Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité homogène.
L'absence d'ouverture sur un pignon, non implanté en limite séparative, sera justifié par la haute qualité environnementale et / ou architecturale de la construction projetée.

• Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

• Les rez-de-chaussée doivent recevoir un traitement soigné (modénature, bossage) privilégiant une recherche de transparence. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits.

Cf ZPPAUP

Sur le bâti existant, les façades sont soumis à des règles strictes inhérentes à la ZPPAUP.
Les façades commerciales font l'objet de prescriptions précises inhérentes à la ZPPAUP.

3. Toiture :

• Les toitures à deux pentes sont recommandées.

Cf ZPPAUP
Cahier des recommandations à la mise en oeuvre des matériaux

• Les souches de cheminées ainsi que les sorties de ventilation feront partie intégrante de l'architecture.
Sont interdits : les sorties de ventilation en façades, les gaines et conduits apparents à l'exception des descentes d'eau pluviales, les descentes d'eau pluviales en matière plastique sauf si intégrées au volume de la construction.

4. Matériaux :

• Les matériaux et les finitions des nouvelles constructions devront être en cohérence avec l'architecture contemporaine.
Sont interdits : les imitations de matériaux traditionnels, les pastiches de vocabulaire ancien / traditionnel et les revêtements polyvinyle-chlorure (PVC), les bardages en fibro-ciment ou en bac acier.

• Les travaux de rénovation des façades anciennes seront exécutés uniquement avec des techniques traditionnelles dans le respect des matériaux d'origine.
Les éléments de décor sont obligatoirement conservés et restaurés.
La mise en oeuvre des tuiles béton en couverture et les matériaux PVC en parement de façade sera limitée.
Sont interdits les éléments ci-dessus et :

- les matériaux destinés à être recouverts laissés apparents,
- l'utilisation d'enduit mono-couche, ciment et tous les bardages différents des matériaux traditionnels déjà présents (ardoise, essentes, clins de bois),
- les enduits et mortiers de jointement à base de ciment ou de chaux hydraulique,
- les enduits «prêts à l'emploi» à l'exception des enduits à base de chaux naturelle,
- les joints en creux ou en relief,
- le recouvrement d'un enduit/décor polychrome par une peinture monochrome,
- le matériau de couverture : fibro-ciment, tuiles à emboitement, bardeaux bitumineux.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

• Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, selon la nature des constructions :

LOGEMENTS	1 place par logement
BUREAUX	1 place par tranche de 50 m² SHON
SALLES DE RECEPTION (restaurants, salles des fêtes, salles de spectacles...)	1 place par tranche de 10 m² SHON
ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT • 1er degré • 2ème degré • enseignement supérieur	 1 place par classe 2 places par classe 1 place par tranche de 30 m² SHON
STRUCTURE D'HEBERGEMENT • hôtels et équipements parahôteliers • résidences universitaires, logements étudiants • résidences et logements pour personnes âgées • logements d'accueil • hôpitaux, cliniques	 1 place par chambre 0,5 place par chambre 0,15 place par chambre 0,15 place par lit 0,3 place par lit avec un minimum de 1 place par chambre
ACTIVITES • industrie et artisanat • entrepôts et archives • commerces et services < 150 m² SHON • commerces et services >150 m² SHON	 1 place par tranche de 150 m² SHON 1 place par tranche de 500 m² SHON Pas de norme imposée 1 place par tranche de 50 m² SHON

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant.

EXCEPTION : les équipements publics en zone UA (hors équipements scolaires, soit culturels, sportifs, ...) devront gérer la problématique du stationnement dans une approche globale à l'échelle du centre-ville.

• Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, **les aires de stationnement et de manœuvre**

Cf ZPPAUP

Dans les parcs de stationnement associés à un ensemble d'habitation (collectifs, individuels groupés, maisons de ville…), 5% des places de stationnement exigibles devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places exigibles. Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

doivent être proportionnées aux trafic générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs ; livraisons, transports en commun ; deux-roues) quelle que soit leur destination (exposition de véhicules ; en attente de réparation ; flotte commerciale…).

• Les aires de stationnement à l'intérieur des îlots bâtis seront encloses de murs. Les aires de stationnement de plus de 20 places feront l'objet d'un aménagement paysager.

• Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle.
- logements : 1% de la SHON et 10 m² minimum
- autres : 0.5% de la SHON

DEROGATIONS

• En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'art. L 421.3 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du conseil municipal).

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

• Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, ne sont pas soumis à ces prescriptions.

Rappel :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles

qui se déplacent en fauteuil roulant.
Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées ; retraits sur la rivière…) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés.
Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
Cette composition privilégiera :
- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

• Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de **matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux** et qui **seront utilisés pour l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès**, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

Cf ZPPAUP
Palette végétale

• Les végétaux «passe partout» qui contribuent à la banalisation du paysage sont interdits : faux cyprès (*X cupressocyparis*), thuya (*thuya sp.*), laurier palme ou cerise (*prunus laurocerasus*), cotoneaster (*cotoneaster horizontalis*), arbres à perruque (*cotinus coggygria*), arbres à papillon *(buddleia sp.*).
Certains végétaux sont par ailleurs recommandés.

SECTION 3 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé dans la zone UA. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

4 Règlement

B Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

B2 Dispositions Applicables a la Zone UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UB

C'est la zone de constructions diversifiées de type faubourg, offrant une mixité de l'habitat (individuel, petits collectifs) et des fonctions (commerces, artisanat, services) compatibles avec l'habitat.

Le bâti se développe tantôt à l'alignement, tantôt en recul, parfois en discontinuité, composant un tissu urbain varié organisé principalement le long des axes convergents vers le centre-ville : rue Jules Ferry, quai de la Ruelle, quai Félix Faure, boulevard Pasteur, rue de la Madeleine, route de Rouen, rue du Maquis Surcouf, route de Saint Paul.

Malgré une certaine densité qu'il faut préserver, la zone recèle d'importantes potentialités de rénovation/réhabilitation sur des îlots dégradés : quai Félix Faure / boulevard Pasteur ; place Kennedy ; ex-tanneries rue Jules Ferry…

Le sous-secteur UB1 désigne le secteur de type faubourg concerné par les prescriptions de la ZPPAUP.
Le sous secteur UB2 désigne le secteur de type faubourg hors du périmètre de la ZPPAUP.

Cf Annexe 10

Une trame des zones inondables (Cf Annexe 10) désigne les parties de la zone affectées par l'aléa d'inondation et justifiant de prescriptions réglementaires particulières.

Cf Annexe 8

RAPPEL : Ces règles sont complétées par les prescriptions de la ZPPAUP qui constituent une servilité d'utilité publique.

Tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantation ou de modification de l'aspect des espaces bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, auquel l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme doit se conformer.

RAPPEL : S'applique également le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantation ou de modification de l'aspect des espaces bâtis ou non bâtis compris dans la zone UAi devra prendre en compte les aléas d'inondation et les règles dictées par le PPRI.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :

– L'implantation des constructions à usage industriel.
– L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
– Les dépôts de ferrailles, d'épaves de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
– L'ouverture de carrière.
– Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
– Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.
– L'installation d'antennes-relais.

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

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

2- Rappel

– l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
– dans les espaces boisés classés à protéger, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et le défrichement est interdit.

3- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

– les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.
– **l'extension des constructions à usage industriel et l'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol** permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, **à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

– **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
– **L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes qui ne respectent pas les règles des articles UB.3 à UB.14.**
– **Les exhaussements et affouillements de sol**, directement liés aux travaux de construction autorisés.

• En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
Par référence à la présomption de découverte de vestiges archéologiques, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à la Direction Régionale de l'Archéologie (Voir zonage archéologique in annexe « Périmètres particuliers. »).

Cf Annexe 7

• Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé de part et d'autre de la RD 675, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (Voir en annexe « Périmètres particuliers. »).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Cf ZPPAUP

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

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

• Toute voie créée devra s'intégrer, par son gabarit, à la hiérarchie du réseau viaire existant.
Toute voie en impasse est interdite (sauf impossibilité de raccordement).

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

Cf Annexe 3

2. Assainissement

Les Eaux usées

• Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.
Lorsque, pour des raisons techniques et/ou financières, des installations d'assainissement non collectif sont nécessaires, celles-ci sont soumises à l'arrêté en annexe.

• L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou, le cas échéant, par la réglementation des installations classées.

• Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles …), le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages conformément à l'ART. L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (usage des espaces verts, rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
Les aménagements de terrains seront adaptés à sa topographie, à la nature du sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation quantitative et qualitative des eaux pluviales.

Rappel : l'article 22 de la loi sur l'air prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

Cf ZPPAUP

• L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
  – Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
  – Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

Les Eaux pluviales

• Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont :

• Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

3. Autres réseaux

Distribution EDF / Télécom

Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.
Les coffrets devront être encastrés aux murs ou façades et regroupés.

Distribution radiodiffusion – Télévision - Multimédia

Les groupes d'habitation devront être équipés d'antennes collectives.

Collecte des déchets

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur la parcelle.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone UB 1 :

La structure parcellaire des sites urbains sera conservées sous son aspect, même en cas de regroupement de parcelles ou de création d'unités foncières.En cas de division parcellaire et de lotissement, la dimension et la forme de la parcelle seront projetés en harmonie avec le système parcellaire ancien, sauf programme public exceptionnel.

Autant que possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

Cf ZPPAUP

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

• La construction projetée, devra, par son implantation, contribuer à renforcer, à créer ou à maintenir le caractère urbain constitué souhaité pour le centre-ville et la préservation de l'aspect général des voies et de leur environnement.
Dans tous les cas, les projets de construction nouvelle doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

• Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et esspaces publics existants ou projetés, soit en retrait par rapport à l'alignement,.

– Des saillies sur domaine public peuvent être autorisées au-delà de 3,50 m de hauteur du sol existant ; le surplomb du domaine public n'excèdera pas 0,50 m.

– L'implantation à l'alignement (ou en quasi-alignement : retrait de moins de 1 m) s'impose, sauf application d'une servitude d'emplacement réservé, chaque fois que la reconstitution, le maintien ou la confortation d'un front bâti aligné sont en jeu.

Dans la zone UB 1 : les constructions implantées en retrait devront disposer d'une clôture haute sera disposée à l'alignement des voies et espaces publics

• Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être admises sauf application d'une servitude d'alignement ou d'emplacement réservé :

* Pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : prolongement ou reconstitution d'un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.
* Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain.
* Pour l'implantation d'un équipement à caractère exceptionnel.

Les marges de recul par rapport aux voies devront ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et l'ordonnancement architectural et urbain spécifique du quartier.
Dans la zone UB 1 : des éléments s'incorporant au bâtiment principal (véranda, auvent, balcon, emmarchements, rampes…) ne sont pas admis dans la marge de recul.

Cf ZPPAUP

Autant que possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

•ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Les constructions en façade sur l'alignement doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives joignant l'alignement.
Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative : la marge de retrait, à réserver par rapport à la limite de propriété avec un

Cf ZPPAUP

minimum de 3 mètres.

• Les constructions en façade implantées en retrait des voies publiques seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait des limites séparatives (en respectantun retrait de 3 m minimum).
Lorsqu'une construction existante en bon état et de gabarit comparable est édifiée en limite séparative, la construction projetée doit s'adosser à celle-ci, dans la limite du respect des ouvertures de celle-ci.

• Les constructions en deuxième rideau (et au-delà) peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives (avec un minimum de 3 mètres).
Les constructions projetées en deuxième rideau (et au-delà) sont autorisées à joindre les limites séparatives dans les cas suivants :
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifiée en limite séparative.
- Lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
- Lorsque leur hauteur n'excède pas 5,50m au faîtage.

Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction mitoyenne peut être imposée.

Pour les parcelles riveraines de la Risle ou de ses canaux, la construction projetée est autorisée en tête de berge du cours d'eau.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf Annexe 1

Dans la zone UB 1 :
Les hauteurs maximales à l'égout sont fixées à :
- **9 m** pour les façades édifiées en bordure de la voie : rue Jules Ferry,

Cf ZPPAUP

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.

– **7 m** pour les façades édifiées en bordure des autres voies et espaces publics,

Les hauteurs minimales à l'égout sont fixées à : **5 m** pour les façades édifiées en bordure des autres voies et espaces publics.

Dans des cas particuliers, d'autres proportions et formes peuvent être autorisées sous condition qu'il s'agisse d'un parti architectural affirmé et cohérent avec la morphologie urbaine, dont l'appréciation est laissée à l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans la zone UB 2 : Les hauteurs maximales à l'acrotère ou a faitage sont fixées à 14 m.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article R.111.21 du Code de l'Urbanisme (zone UB2)
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• On assurera une bonne qualité d'insertion des projets dans leur environnement urbain, en privilégiant la simplicité des volumes et du langage architectural, les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences, des rythmes tant horizontaux que verticaux et des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture…).

• Lors de la création de nouveaux bâtiments, les éléments constitutifs du projet, tant du point de vue de la typologie des immeubles que des gabarits, des façades et des toitures, déclinent un vocabulaire architectural contemporain, proscrivant le pastiche d'architecture traditionnelle et exprimant les fonctions et qualité de l'ouvrage.

Dans la zone UB 1 :
Le bâti «remarquable» et «d'accompagnement» répertorié par la ZPPAUP est doté d'une servitude de conservation et de restauration.
Est interdite la démolition de tout édificice ou édifices «remarquables» et «d'accompagnement».

Cf ZPPAUP

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

1. Clôtures :

Dans la zone UB 1 :

• Les clôtures sur l'alignement visible depuis l'espace public:
– seront constituées d'un mur constitué de matériaux traditionnels (silex, brique, pierre calcaire), avec ou sans soubassement (CF ZPPAUP).
– leur hauteur doit être égale ou supérieure à 2,20 m pour les clôtures hautes en maçonneries, comprises entre 1 m 50 et 2 m 50 pour les murs

Cf ZPPAUP

bahuts neufs, comprises entre 0,80 m et 1 m 20 pour les murs parapets.

Dans la zone UB 2 :
• La hauteur maximale des clôtures sur l'alignement visible depuis l'espace public est fixée à 2,20 m.

• Les clôtures en limite séparative peuvent être en brique, parpaings ou briques creuses recouverts d'un enduit de mortier de chaux et de sable local.
• Toutes autres clôture autre que les clôtures en haute maçonneries, murs bahuts et murs parapets sont interdites.

2. Façade :

• L'objectif est d'obtenir une bonne insertion du bâtiment avec ses voisins, en particulier pour les façades à l'alignement ; les raccordements devront être particulièrement étudiés et il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement…
On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Dans les situations d'immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6 m, on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public sont interdits.

• Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

• Les rez-de-chaussée doivent recevoir un traitement soigné (modénature, bossage) privilégiant une recherche de transparence. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits.
L'absence d'ouverture sur un pignon, non implanté en limite séparative, sera justifié par la haute qualité environnementale et / ou architecturale de la construction projetée.

Cf ZPPAUP

Dans la zone UB 1 :
• Une fragmentation de la façade, en largeur et en hauteur devra être réalisée par des éléments de composition et constructifs apparents.
• Les constructions nouvelles comporteront un ordonnancement vertical (travées) et horizontal (étages) des façades.
Un porche en rez-de-chaussée donnant accès au fond de la parcelle aura :
– une hauteur égale au plus à la hauteur du rez-de-chaussée, sans pouvoir dépasser 3,5 m,
– une largeur égale au plus à largeur d'une travée, sans pouvoir dépasser 3,5 m.
Sur le bâti existant, les façades sont soumis à des règles strictes inhérentes à la ZPPAUP.

Cf ZPPAUP

Les façades commerciales font l'objet de prescriptions précises inhérentes à la ZPPAUP.

3. Toiture :

• Les toitures qui constituent la «5ème façade» du bâtiment font partie intégrante du projet architectural. La qualité de leur intégration sera appréciée tant depuis l'espace de la rue que depuis les positions dominantes proches ou lointaines d'où elles sont visibles.
Les toitures à deux pentes sont recommandées.

• Les souches de cheminées ainsi que les sorties de ventilation feront partie intégrante de l'architecture.
Sont interdits : les sorties de ventilation en façades, les gaines et conduits apparents à l'exception des descentes d'eau pluviales, les descentes d'eau pluviales en matière plastique sauf si intégrées au volume de la construction.doivent recevoir un traitement de qualité homogène.

• En cas de réalisation d'un arcotère, celui-ci prendra une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

Cf ZPPAUP
Cahier des recommandations à la mise en oeuvre des matériaux

4. Matériaux :

• Les matériaux et les finitions des nouvelles constructions devront être en cohérence avec l'architecture contemporaine.
Sont interdits : les imitations de matériaux traditionnels, les pastiches de vocabulaire ancien / traditionnel et les revêtements polyvinyle-chlorure (PVC), les bardages en fibro-ciment ou en bac acier. La mise en oeuvre des tuiles béton en couverture sera limitée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

• Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, selon la nature des constructions :

LOGEMENTS • logement < 45 m² • logement entre 45et 90 m² • logement > 90 m²	 1 place par logement 1,5 place par logement 2 places par logements
BUREAUX	1 place par tranche de 50 m² SHON
SALLES DE RECEPTION (restaurants, salles des fêtes, salles de spectacles...)	1 place par tranche de 10 m² SHON
ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT • 1er degré • 2ème degré • enseignement supérieur	 1 place par classe 2 place par classe 1 place par tranche de 30 m² SHON
STRUCTURE D'HEBERGEMENT • hôtels et équipements parahôteliers • résidences universitaires, logements étudiants • résidences et logements pour personnes âgées • logements d'accueil • hôpitaux, cliniques	 1 place par chambre 0,5 place par chambre 0,15 place par chambre 0,15 place par lit 0,3 place par lit avec un minimum de 1 place par chambre
ACTIVITES • industrie et artisanat • entrepôts et archives • commerces et services < 150 m² SHON • commerces et services >150 m² SHON	 1 place par tranche de 150 m² SHON 1 place par tranche de 500 m² SHON Pas de norme imposée 1 place par tranche de 50 m² SHON

EXCEPTION : les équipements publics en zone UB (hors équipements scolaires, soit culturels, sportifs, ...) devront gérer la problématique du stationnement dans une approche globale à l'échelle du quartier.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant.

• Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, **les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafic générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée** (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs ; livraisons, transports en commun ; deux-roues) quelle que soit leur destination (exposition de véhicules ; en attente de réparation ; flotte commerciale…).

Cf ZPPAUP

• Les aires de stationnement à l'intérieur des îlots bâtis seront encloses de murs. Les aires de stationnement de plus de 20 places feront l'objet d'un aménagement paysager.

• Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle.

- logements : 1% de la SHON et 10 m² minimum
- autres : 0.5% de la SHON

DEROGATIONS

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

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'art. L 421.3 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du conseil municipal).

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

• Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, ne sont pas soumis à ces prescriptions.

Dans les parcs de stationnement associés à un ensemble d'habitation (collectifs, individuels groupés, maisons de ville…), 5% des places de stationnement exigibles devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places exigibles. Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Cf ZPPAUP
Palette végétale

Rappel :
Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.
Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• **Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées ; retraits sur la rivière…) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés**.
Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
Cette composition privilégiera :
- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

• Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de **matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux** et qui seront utilisés pour l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès, limitant les espaces bitumés ou enrobés..

• **Les végétaux «passe partout» qui contribuent à la banalisation du paysage sont interdits :** faux cyprès (*X cupressocyparis*), thuya (*thuya sp.*), laurier palme ou cerise (*prunus laurocerasus*), cotoneaster (*cotoneaster horizontalis*), arbres à perruque (*cotinus coggygria*), arbres à papillon *(buddleia sp.*).
Certains végétaux sont par ailleurs recommandés à travers la palette végétale de la ZPPAUP.

SECTION 3 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé dans la zone UB. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

4 Règlement

B Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

B3 Dispositions Applicables a la Zone UC

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UC

C'est la zone d'extension périphérique de l'urbanisation à caractère plus ou moins dense et discontinu, où domine toutefois la fonction résidentielle.

Elle comporte à la fois :

- **des constructions à usage d'habitat, d'équipements ou d'activités, à gabarit collectif : en barres, tours ou plots…**
  - ensembles de logements collectifs : Quartier de l'Europe (ex- ZUP), H. Boucher – Tour Camaret
  - pôle d'équipements de la cité scolaire, avenue des Déportés
  - pôle hospitalier et sanitaire de l'hôpital – résidence personnes âgées, route de Lisieux
- **des constructions pavillonnaires, loties ou non loties.**
  - abords de la route de Quillebeuf
  - route de St Mards
  - quartier du Doult-Vitran
  - secteur inscrit entre la rue des Tanneurs et la rue du Coudray
  - Hameau des Places
  - Lotissement des sports
  - les Prés de la Risle
  - la Petite Belgique
  - secteurs pavillonnaires inscrits entre la Pénétrante Est et la route de St Paul
  - abords de la route de Rouen

Cf Annexe 10

Une trame des zones inondables (Cf Annexe 10) désigne les parties de la zone affectées par l'aléa d'inondation et justifiant de prescriptions réglementaires particulières.

RAPPEL : S'applique également le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantation ou de modification de l'aspect des espaces bâtis ou non bâtis compris dans la zone UAi devra prendre en compte les aléas d'inondation et les règles dictées par le PPRI.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :

– L'implantation des constructions à usage industriel.
– L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
– Les dépôts de ferrailles, d'épaves de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
– L'ouverture de carrière.
– Les terrains de camping ou de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légère de loisirs.
– Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.
– L'installation d'antennes-relais.

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

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

2- Rappel

– l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
– dans les espaces boisés classés à protéger, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et le défrichement est interdit.

3- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

– les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.
– **l'extension des constructions à usage industriel et l'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol** permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, **à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

– **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
– **L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes qui ne respectent pas les règles des articles UC.3 à UC.14.**
– **Les exhaussements et affouillements de sol**, directement liés aux travaux de construction autorisés.

Dans toute la zone :

• En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

Cf Annexe 7

Par référence à la présomption de découverte de vestiges archéologiques, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à la Direction Régionale de l'Archéologie (Voir zonage archéologique en annexe « Périmètres particuliers. »).

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

• Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé de part et d'autre de la RD 675, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (Voir en annexe « Périmètres particuliers. »).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

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

• Toute voie créée devra s'intégrer, par son gabarit, à la hiérarchie du réseau viaire existant.
Toute voie en impasse est interdite (sauf impossibilité de raccordement).

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

Cf Annexe 3

2. Assainissement

Les Eaux usées

• Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.
Lorsque, pour des raisons techniques et/ou financières, des installations d'assainissement non collectif sont nécessaires, celles-ci sont soumises à l'arrêté en annexe.

• L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou, le cas échéant, par la réglementation des installations classées.

• Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles …), le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages conformément à l'ART. L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (usage des espaces verts, rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
Les aménagements de terrains seront adaptés à sa topographie, à la nature du sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation quantitative et qualitative des eaux pluviales.

Rappel : l'article 22 de la loi sur l'air prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

• L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
  – Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
  – Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

Les Eaux pluviales

• Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont :

• Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

3. Autres réseaux

Distribution EDF / Télécom

Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.
Les coffrets devront être encastrés aux murs ou façades et regroupés.

Distribution radiodiffusion – Télévision - Multimédia

Les groupes d'habitation devront être équipés d'antennes collectives.

Collecte des déchets

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur la parcelle.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Autant que possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

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

• **La construction projetée, devra, par son implantation, contribuer à renforcer, à créer ou à maintenir le caractère urbain constitué** souhaité pour le centre-ville et la préservation de l'aspect général des voies et de leur environnement.
Dans tous les cas, les projets de construction nouvelle doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

• Les constructions seront implantées :
– soit à l'alignement au sens de l'article L 112.1 du Code de la Voirie ;
– soit avec un retrait sur l'alignement ménageant la continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.
Les marges de recul par rapport aux voies devront ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et l'ordonnancement architectural et urbain spécifique du quartier.

• Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (véranda, auvent, balcon, emmarchements, rampes…) sont admis dans la marge de recul.

• Les saillies sur domaine public peuvent être autorisées au delà de 3,50 m de hauteur du sol existant ; le surplomb du domaine public n'excédera pas 0,80 m et devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Autant que possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

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

• **Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.**
– Dans le cas de constructions à gabarit pavillonnaire : La marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres.
– Dans le cas de constructions à gabarit collectif : La marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété doit être égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 mètres.

• **Les constructions peuvent êtres autorisées à joindre les limites séparatives dans les cas suivants :**

– lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifiée en limite séparative.
– lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables ;
– lorsque leur hauteur n'excède pas 5,50 m au faîtage.
- lorsque leur hauteur n'excède pas 7,50 m au faîtage dans le cas de constructions de plein pied sur 1/2 niveau enterré

Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction mitoyenne peut être imposée dans le respect des dispositions du paragraphe 2 ci-dessus.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf Annexe 1

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.

• **Dans le cas de constuctions à gabarits pavillonaires :** la hauteur à l'égout maximale est fixée à **9 m.**
• **Dans le cas de constuctions ou de transformation en constructions à gabarits collectif :** la hauteur à l'acrotère ou au faitage maximale est fixée à **14 m.**

• Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée est fixée à 5,50 m au faitage.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• On assurera une bonne qualité d'insertion des projets dans leur environnement urbain, en privilégiant la simplicité des volumes et du langage architectural, les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences, des rythmes tant horizontaux que verticaux et des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture…).
• Lors de la création de nouveaux bâtiments, les éléments constitutifs du projet, tant du point de vue de la typologie des immeubles que des gabarits, des façades et des toitures, déclinent un vocabulaire architectural contemporain, proscrivant le pastiche d'architecture traditionnelle et exprimant les fonctions et qualité de l'ouvrage.

1. Clôtures :

• La hauteur maximale de toute clôture est fixée à **2,20 m.**

• Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,90m maxi surmonté d'un dispositif à claire-voie.
Des dispositions différentes (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive) pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

2. Façade :

• L'objectif est d'obtenir une bonne insertion du bâtiment avec ses voisins, en particulier pour les façades à l'alignement ; les raccordements devront être particulièrement étudiés et il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement…

On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Dans les situations d'immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6 m, on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public sont interdits.
L'absence d'ouverture sur un pignon, non implanté en limite séparative, sera justifié par la haute qualité environnementale et / ou architecturale de la construction projetée.

• En cas de tènement foncier important ou de regroupement parcellaire, les projets devront éviter l'uniformité et l'effet de masse soit par le rythme des façades, soit par la fragmentation du bâti.

3. Matériaux :

• Les matériaux et les finitions des nouvelles constructions devront être en cohérence avec l'architecture contemporaine.
On recherchera une bonne adaptation des matériaux à l'architecture du projet et à l'environnement en privilégiant la qualité et la noblesse des matériaux.

• Toute utilisation de matériaux 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'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
La mise en oeuvre des tuiles béton en sera limitée.
Sont interdits : les imitations de matériaux traditionnels, les pastiches de vocabulaire ancien / traditionnel et les revêtements polyvinyle-chlorure (PVC), les bardages en fibro-ciment ou en bac acier.

4. Toiture :

• Les toitures qui constituent la «5ème façade» du bâtiment font partie intégrante du projet architectural. La qualité de leur intégration sera appréciée tant depuis l'espace de la rue que depuis les positions dominantes proches ou lointaines d'où elles sont visibles.
Les toitures à deux pentes sont recommandées.

• Les châssis de toit ne doivent pas miter la toiture, aussi on évitera de diversifier leurs dimensions et leurs implantations. Elles seront intégrées à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture.

• Les souches de cheminées ainsi que les sorties de ventilation feront partie intégrante de l'architecture.
Sont interdits : les sorties de ventilation en façades, les gaines et conduits apparents à l'exception des descentes d'eau pluviales, les descentes d'eau pluviales en matière plastique sauf si intégrées au volume de la construction.doivent recevoir un traitement de qualité homogène.

• Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, le positionnement des lucarnes doit tenir compte de la composition des ouvertures de façade. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs et leur longueur totale ne peut dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

• En cas de réalisation d'un arcotère, celui-ci prendra une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

• Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, selon la nature des constructions :

LOGEMENTS • logement < 45 m² • logement entre 45 et 90 m² • logement > 90 m²	 1 place par logement 1,5 place par logement 2 places par logements
BUREAUX	1 place par tranche de 50 m² SHON
SALLES DE RECEPTION (restaurants, salles des fêtes, salles de spectacles...)	1 place par tranche de 10 m² SHON
ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT • 1er degré • 2ème degré • enseignement supérieur	 1 place par classe 2 place par classe 1 place par tranche de 30 m² SHON
EQUIPEMENT PUBLIC	1 place par tranche de 50 m² SHON
STRUCTURE D'HEBERGEMENT • hôtels et équipements parahôteliers • résidences universitaires, logements étudiants • résidences et logements pour personnes âgées • logements d'accueil • hôpitaux, cliniques	 1 place par chambre 0,5 place par chambre 0,15 place par chambre 0,15 place par lit 0,3 place par lit avec un minimum de 1 place par chambre
ACTIVITES • industrie et artisanat • entrepôts et archives • commerces et services < 150 m² SHON • commerces et services >150 m² SHON	 1 place par tranche de 150 m² SHON 1 place par tranche de 500 m² SHON Pas de norme imposée 1 place par tranche de 50 m² SHON

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant.

• Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, **les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafic générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée** (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs ; livraisons, transports en commun ; deux-roues) quelle que soit leur destination (exposition de véhicules ; en attente de réparation ; flotte commerciale…).

• Les aires de stationnement à l'intérieur des îlots bâtis seront encloses de murs. Les aires de stationnement de plus de 20 places feront l'objet d'un aménagement paysager.

• Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle.

- logements : 2% de la SHON et 10 m² minimum
- autres : 1% de la SHON

DEROGATIONS

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

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'art. L 421.3 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du conseil municipal).

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

• Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, ne sont pas soumis à ces prescriptions.

Dans les parcs de stationnement associés à un ensemble d'habitation (collectifs, individuels groupés, maisons de ville…), 5% des places de stationnement exigibles devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places exigibles.
Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Rappel :
Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.
Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées ; retraits sur la rivière…) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés.
Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
Cette composition privilégiera :
- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

• Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de **matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux** qui seront utilisés pour l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

• La préservation des haies, des talus, noues et fossés est recommandée. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

• Dans le cas de constructions ou groupe de constructions de type pavillonnaire : 30% au moins de la surface de chaque parcelle bâtie seront conservés en pleine terre.
Dans le cas de constructions à gabarit collectif : 20% au moins de la surface de chaque parcelle bâtie seront conservés en pleine terre.

Ces espaces peuvent comprendre des dalles de couverture des sous-sols, rez-de-chaussée ou 1er étage des constructions à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 0,60 m.
Les espaces paysagers peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings et espaces de circulation automobile.

SECTION 3 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé dans la zone UC. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

4 Règlement

B Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

B4 Dispositions Applicables a la Zone UE

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UE

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

Elle concerne 6 secteurs du territoire communal:

- l'îlot de la Papeterie, entre la rue de l'étang, le chemin de la ruelle/ rue des Papetiers, la place Kennedy et la voie ferrée ;
- les abords du quai du Mascaret jusqu'à la station d'épuration ;
- la zone d'activités de Saint-Ulfrant de part et d'autre de la Pénétrante Est, incluant le centre commercial avenue de l'Europe ;
- les Bacquets, en entrée nord-est de la commune par la route de Rouen, en prolongement des activités existantes à Manneville s/ Risle ;
- les abords Sud de la route de Lisieux, entre la voie ferrée et le chemin rural dit du milieu ;
- les abords de la pénétrante Est, entre la Véronne et la Risle, lieu-dit «les Burets».

Cf Annexe 10

Une trame des zones inondables (Cf Annexe 10) désigne les parties de la zone affectées par l'aléa d'inondation et justifiant de prescriptions réglementaires particulières.

RAPPEL : S'applique également le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantation ou de modification de l'aspect des espaces bâtis ou non bâtis compris dans la zone UAi devra prendre en compte les aléas d'inondation et les règles dictées par le PPRI.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :

– L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
– L'ouverture de carrière.
– Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
– Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.

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

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

2- Rappel : l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

3- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

– Dans le périmètre fixé à l'annexe « Permis de démolir », les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.
– Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
– L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement ainsi que les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements d'intérêt général à usage de restauration, de formation, de loisir, sportif, social ou administratif dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
– Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être

imposées.
– Les dépôts et installations sommaires de matériaux ou véhicules nécessaires à l'exercice des activités autorisées, sous réserve qu'ils fassent l'objet de traitements paysagers d'accompagnement destinés à en masquer ou atténuer l'impact visuel depuis les voies publiques.
– Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.
– L'installation d'antennes-relais sous réserve que ces antennes soient installées sur des pylones mutualisés éloignés des habitations

Cf Annexe 7

• En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
Par référence à la présomption de découverte de vestiges archéologiques, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à la Direction Régionale de l'Archéologie. (Voir zonage archéologique en annexe « Périmètres particuliers. »).

• Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé de part et d'autre de la RD 675, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (Voir en annexe « Périmètres particuliers. »).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

Cf Annexe 3

2. Assainissement

Les Eaux usées

• Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.
Lorsque, pour des raisons techniques et/ou financières, des installations d'assainissement non collectif sont nécessaires, celles-ci sont soumises à l'arrêté en annexe.

• L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou, le cas échéant, par la réglementation des installations classées.

• Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles …), le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages conformément à l'ART. L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

• L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
– Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (usage des espaces verts, rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
Les aménagements de terrains seront adaptés à sa topographie, à la nature du sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation quantitative et qualitative des eaux pluviales.

interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
– Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

Les Eaux pluviales
• Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont :

• Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

3. Autres réseaux
Les raccordements au réseau public d'électricité, de gaz et de téléphone seront obligatoirement enterrés.
Les coffrets devront être encastrés aux murs ou façades et regroupés.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Autant que possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

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

• A l'exception des postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les marges de reculement pour les constructions sont fixées à : 6 m minimum de l'alignement actuel.

• Les aménagements de voirie, les parkings paysagés et plantés pourront être autorisés à l'intérieur de la bande de recul.

• Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Autant que possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

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

• **Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.**
Hors application des dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

• **Une implantation en mitoyenneté est tolérée** si toutes les dispositions sont prises conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande notamment pour assurer la protection contre l'incendie..

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

Non réglementé.

Cependant, l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinées à produire de l'énergie d'origine renouvelable ne peut excéder 80 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Les emprises bâties ne dépasseront pas 60% de la surface du terrain.

Cf Annexe 1

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

– La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m à la plus grande des deux hauteurs : faîtage ou acrotère.
Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, silo adapté au tri gravitaire… ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• On assurera une bonne qualité d'insertion des projets dans leur environnement urbain, en privilégiant la simplicité des volumes et du langage architectural, les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences, des rythmes tant horizontaux que verticaux et des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture…).
• Lors de la création de nouveaux bâtiments, les éléments constitutifs du projet, tant du point de vue de la typologie des immeubles que des gabarits, des façades et des toitures, déclinent un vocabulaire architectural contemporain, proscrivant le pastiche d'architecture traditionnelle et exprimant les fonctions et qualité de l'ouvrage.

1. Clôtures :

• Afin de valoriser l'activité, on favorisera dans la mesure du possible, une relative transparence des clôtures sur rue, qui devront présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de 1 mètre de hauteur. Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines pourront être prescrites, en prenant soin de trouver un traitement architectural adapté.

• En limite séparative, on privilégiera des clôtures à claire-voie (grillages, lices) doublées ou non de haies vives.

2. Façade :

• L'objectif est d'obtenir une bonne insertion du bâtiment avec ses voisins, en particulier pour les façades à l'alignement ; les raccordements devront être particulièrement étudiés et il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement…

On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public.
Les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public sont interdits.
L'absence d'ouverture sur un pignon, non implanté en limite séparative, sera justifié par la haute qualité environnementale et / ou architecturale de la construction projetée.

• En cas de tènement foncier important ou de regroupement parcellaire, les projets devront éviter l'uniformité et l'effet de masse soit par le rythme des façades, soit par la fragmentation du bâti.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

4. Toiture :

• Les toitures qui constituent la «5ème façade» du bâtiment font partie intégrante du projet architectural. La qualité de leur intégration sera appréciée tant depuis l'espace de la rue que depuis les positions dominantes proches ou lointaines d'où elles sont visibles.

• En cas de réalisation d'un arcotère, celui-ci prendra une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

3. Matériaux :

• Les matériaux et les finitions des nouvelles constructions devront être en cohérence avec l'architecture contemporaine.
On recherchera une bonne adaptation des matériaux à l'architecture du projet et à l'environnement en privilégiant la qualité et la noblesse des matériaux.

• Toute utilisation de matériaux 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'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
La mise en oeuvre des tuiles béton en sera limitée.
Sont interdits : les imitations de matériaux traditionnels, les pastiches de vocabulaire ancien / traditionnel et les revêtements polyvinyle-chlorure (PVC), les bardages en fibro-ciment.

• A défaut de palette de couleurs déjà établie, les couleurs ne devront pas être en rupture avec l'environnement direct de la construction.
En dehors des couleurs propres au matériaux naturels utilisés (pierre, brique, tuile, acier, ardoise…), la couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs d'identification visuelle de la société dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de cette façade.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

• Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, selon la nature des constructions :

ACTIVITES • industrie et artisanat • entrepôts et archives • commerces et services < 150 m² SHON • commerces et services >150 m² SHON	 1 place par tranche de 150 m² SHON 1 place par tranche de 500 m² SHON Pas de norme imposée 1 place par tranche de 50 m² SHON
BUREAUX	1 place par tranche de 50 m² SHON
SALLES DE RECEPTION (restaurants, salles des fêtes, salles de spectacles...)	1 place par tranche de 10 m² SHON
ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT • 1er degré • 2ème degré • enseignement supérieur	 1 place par classe 2 place par classe 1 place par tranche de 30 m² SHON
EQUIPEMENT PUBLIC	1 place par tranche de 50 m² SHON
STRUCTURE D'HEBERGEMENT • hôtels et équipements parahôteliers • résidences universitaires, logements étudiants • résidences et logements pour personnes âgées • logements d'accueil • hôpitaux, cliniques	 1 place par chambre 0,5 place par chambre 0,15 place par chambre 0,15 place par lit 0,3 place par lit avec un minimum de 1 place par chambre

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant.

.

• Pour les établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, **les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafic générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée** (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs ; livraisons, transports en commun ; deux-roues) quelle que soit leur destination (exposition de véhicules ; en attente de réparation ; flotte commerciale…).

• Les aires de stationnement de plus de 20 places feront l'objet d'un aménagement paysager.

• **Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle, d'une surface équivalente à 1% de la SHON.**

DEROGATIONS

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

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'art. L 421.3 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du conseil municipal).

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

• Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, ne sont pas soumis à ces prescriptions.

Rappel :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans les parcs de stationnement associés à un ensemble d'habitation (collectifs, individuels groupés, maisons de ville…), 5% des places de stationnement exigibles devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places exigibles. Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cf Annexe 6

• Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées ; retraits sur la rivière…) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés.
Les parcs et aires de stationnement à l'air libre recevront un traitement paysager (plates bandes engazonnées ou plantées, petites haies, plantations...).
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et qui seront utilisés pour l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

• Les limites séparatives, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions seront marquées par une bande végétale sous forme de haie ou d'alignement d'arbres.

• Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
Cette composition privilégiera :
- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

• La préservation des haies, des talus, noues et fossés est recommandée. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

SECTION 3 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé dans la zone UE. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

4 Règlement

C Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser

4 RÈGLEMENT

C DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

C1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

C DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

C1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE AUE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à usage d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Elle concerne 1 secteur du territoire communal : le prolongement de la ZAC d'activités de Saint Ulfrant jusqu'en limite communale, avec Manneville-sur-Risle : zone de l'Ecopôle dont le PADD et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement.

La relocalisation d'activités déjà implantées en tissu urbanisé ou l'implantation d'activités incompatibles avec un environnement plus urbain (production, transports...) y sont souhaitées.

Cf Annexe 10

Une trame des zones inondables (Cf Annexe 10) désigne les parties de la zone affectées par l'aléa d'inondation et justifiant de prescriptions réglementaires particulières.

RAPPEL : Le présent règlement est subordonné au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantation ou de modification de l'aspect des espaces bâtis ou non bâtis compris dans la zone UAi devra prendre en compte les aléas d'inondation et les règles dictées par le PPRI.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.

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

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

2- Rappel : l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalables.

3- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :
- Dans le périmètre fixé à l'annexe « Permis de démolir », les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement ainsi que les **constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements d'intérêt général** à usage de restauration, de formation, de loisir, sportif, social ou administratif dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne

pas leur être imposées.
– Les dépôts et installations sommaires de matériaux ou véhicules nécessaires à l'exercice des activités autorisées, sous réserve qu'ils fassent l'objet de traitements paysagers d'accompagnement destinés à en masquer ou atténuer l'impact visuel depuis les voies publiques.
– Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.
– L'installation d'antennes-relais sous réserve que ces antennes soient installées sur des pylones mutualisés éloignés des habitations

Cf Annexe 7

• En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
Par référence à la présomption de découverte de vestiges archéologiques, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à la Direction Régionale de l'Archéologie. (Voir zonage archéologique en annexe « Périmètres particuliers. »).

• **Dans le couloir de présomption de nuisances sonores** repéré au plan de zonage par un trait ondulé de part et d'autre de la RD 675, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (Voir en annexe « Périmètres particuliers. »).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Sur le secteur de l'Ecopôle, des antennes communes d'accès / aires de manoeuvres vers les parcelles regrouperont les dessertes, évitant la multiplication des débouchés individuels sur la voie.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

Cf Annexe 3

2. Assainissement

Les Eaux usées

• Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.
Lorsque, pour des raisons techniques et/ou financières, des installations d'assainissement non collectif sont nécessaires, celles-ci sont soumises à l'arrêté en annexe.

• L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou, le cas échéant, par la réglementation des installations classées.

• Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles ...), le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages conformément à l'ART. L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (usage des espaces verts, rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
Les aménagements de terrains seront adaptés à sa topographie, à la nature du sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation quantitative et qualitative des eaux pluviales.

• L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
  – Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
  – Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

Les Eaux pluviales

• Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont :

• Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

3. Autres réseaux

Les raccordements au réseau public d'électricité, de gaz et de téléphone seront obligatoirement enterrés.
Les coffrets devront être encastrés aux murs ou façades et regroupés.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Autant que possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

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

• A l'exception des postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les marges de reculement pour les constructions sont fixées à : 6 m minimum de l'alignement actuel.

• Les aménagements de voirie, les parkings paysagers et plantés pourront être autorisés à l'intérieur de la bande de recul.

• Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

L'implantation à l'alignement est obligatoire sur le secteur de l'Ecopôle, chaque fois que les dispositions prises au titre de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme ne s'y opposent pas.

Autant que possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière a maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• **Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.**
Hors application des dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

• **Une implantation en mitoyenneté est tolérée** si toutes les dispositions sont prises conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande notamment pour assurer la protection contre l'incendie..

Une marge de recul de 50m au moins par rapport à la tête de la berge de la Risle est obligatoire sur le secteur de l'Ecopôle, chaque fois que les dispositions prises au titre de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme ne s'y opposent pas.

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

Non réglementé.

Cependant, l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinees a produire de l'énergie d'origine renouvelable ne peut exceder 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

Les emprises bâties ne dépasseront pas 60% de la surface du terrain.

Cf Annexe 1

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

– La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m à la plus grande des deux hauteurs : faîtage ou acrotère.
Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, silo adapté au tri gravitaire... ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• On assurera une bonne qualité d'insertion des projets dans leur environnement urbain, en privilégiant la simplicité des volumes et du langage architectural, les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences, des rythmes tant horizontaux que verticaux et des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture...).

• Lors de la création de nouveaux bâtiments, les éléments constitutifs du projet, tant du point de vue de la typologie des immeubles que des gabarits, des façades et des toitures, déclinent un vocabulaire architectural contemporain, proscrivant le pastiche d'architecture traditionnelle et exprimant les fonctions et qualité de l'ouvrage.

1. Clôtures :

• Afin de valoriser l'activité, on favorisera dans la mesure du possible, une relative transparence des clôtures sur rue, qui devront présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de 1 mètre de hauteur. Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines pourront être prescrites, en prenant soin de trouver un traitement architectural adapté.

• En limite séparative, on privilégiera des clôtures à claire-voie (grillages, lices) doublées ou non de haies vives.

L'integration de surfaces destinees a la captation de l'energie solaire est autorisee en façade et en toiture sous reserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

2. Façade :

• L'objectif est d'obtenir une bonne insertion du bâtiment avec ses voisins, en particulier pour les façades à l'alignement ; les raccordements devront être particulièrement étudiés et il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...

On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public.
Les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public sont interdits.

4. Toiture :

• Les toitures qui constituent la «5ème façade» du bâtiment font partie intégrante du projet architectural. La qualité de leur intégration sera appréciée tant depuis l'espace de la rue que depuis les positions dominantes proches ou lointaines d'où elles sont visibles.
et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, le positionnement des lucarnes doit tenir compte de la composition des ouvertures de façade. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs et leur longueur totale ne peut dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

• En cas de réalisation d'un arcotère, celui-ci prendra une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

3. Matériaux :

• Les matériaux et les finitions des nouvelles constructions devront être en cohérence avec l'architecture contemporaine.
On recherchera une bonne adaptation des matériaux à l'architecture du projet et à l'environnement en privilégiant la qualité et la noblesse des matériaux.

• Toute utilisation de matériaux 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'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures. La mise en oeuvre des tuiles béton en couverture et les matériaux PVC en parement de façade sera limitée.

• A défaut de palette de couleurs déjà établie, les couleurs ne devront pas être en rupture avec l'environnement direct de la construction.
En dehors des couleurs propres au matériaux naturels utilisés (pierre, brique, tuile, acier, ardoise...), la couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs d'identification visuelle de la société dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de cette façade.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

• Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, selon la nature des constructions :

ACTIVITES	
• industrie	1 place par tranche de 150 m² SHON
• artisanat autorisé	1 place par tranche de 100 m² SHON
• entrepôts et archives	1 place par tranche de 500 m² SHON
• commerces et services >150 m² SHON	1 place par tranche de 50 m² SHON
BUREAUX	1 place par tranche de 50 m² SHON
SALLES DE RECEPTION (restaurants, salles des fêtes, salles de spectacles...)	1 place par tranche de 10 m² SHON
STRUCTURE D'HEBERGEMENT	
• hôtels et équipements parahôteliers	1 place par chambre
• résidences universitaires, logements étudiants	0,5 place par chambre
• résidences et logements pour personnes âgées	0,15 place par chambre
• logements d'accueil	0,15 place par lit
• hôpitaux, cliniques	0,3 place par lit avec un minimum de 1 place par chambre

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant.

• Pour les établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, **les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafic générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée** (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs ; livraisons, transports en commun ; deux-roues) quelle que soit leur destination (exposition de véhicules ; en attente de réparation ; flotte commerciale...).

• Les aires de stationnement à l'intérieur des îlots bâtis seront encloses de murs. Les aires de stationnement de plus de 20 places feront l'objet d'un aménagement paysager.

• Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle, d'une surface

Dans les parcs de stationnement associés à un ensemble d'habitation (collectifs, individuels groupés, maisons de ville...), 5% des places de stationnement exigibles devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places exigibles. Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2.50 m augmentée d'une bande latérale de 0.80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

équivalente à 1% de la SHON.

DEROGATIONS

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

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'art. L 421.3 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du conseil municipal).

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

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

Rappel :
Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.
Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées ; retraits sur la rivière...) doivent être traitées en espaces paysagés à dominante minérale ou espaces verts et plantés.
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revête-

ments perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
Les parcs et aires de stationnement, les dépôts et installations sommaires à l'air libre recevront un traitement paysager (plates bandes angazonnées ou plantées, petites haies, plantations...) destiné intégrer les constructions à leur environnemen paysager.

• **Les limites séparatives, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions seront marquées par une bande végétale sous forme de haie ou d'alignement d'arbres, privilégiant une hétérogénéité des essences et un rythme de plantation.**

• **Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée**, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
Cette composition privilégiera :
- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

• **La préservation des haies, des talus, noues et fossés est recommandée.** La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

• **En cas d'extension des constructions existantes :**
La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.
En particulier, les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

Cf Annexe 6

• **Chaque fois que les dispositions prises au titre de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme ne s'y opposent pas, la composition paysagère d'ensemble de la zone doit s'appuyer sur la mise en place de lignes bocagères (haies, alignements) - accompagnés de noues, fossés de drainage et d'infiltration - organisées perpendiculairement à l'axe de la vallée.**

SECTION 3 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé dans la zone AUe. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

4 Règlement

C Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser

C2 Dispositions Applicables a la Zone AUh

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE AUH

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle.

Elle concerne les abords de la route de Saint Paul, lieux-dits « les Hautes Planches », « le Doubs », « la Ferme des Places ».

Y sont souhaitées des constructions pavillonnaires, loties ou non loties et une composition urbaine valorisant les qualités résidentielles des sites : habitat individuel diffus ou en « hameaux », espaces d'accompagnement plantés, forte présence paysagère, respect de la fonction d'écoulement des coteaux… dont le PADD et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :
- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.
- L'installation d'antennes-relais.

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

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

2- Rappel
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- dans les espaces boisés classés à protéger, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et le défrichement est interdit.

3- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.
- **l'extension des constructions à usage industriel et l'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol** permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, **à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, té-

léphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

– L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes qui ne respectent pas les règles des articles AUh 3 à AUh 14.

– **Les exhaussements et affouillements de sol**, directement liés aux travaux de construction autorisés.

4. Divers

Cf Annexe 7

• En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
Par référence à la présomption de découverte de vestiges archéologiques, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à la Direction Régionale de l'Archéologie (Voir zonage archéologique in annexe « Périmètres particuliers. »).

• Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de leur stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité (Voir en annexe «Périmètres particuliers. »).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

• Toute voie créée devra s'intégrer, par son gabarit, à la hiérarchie du réseau viaire existant.
Toute voie en impasse est interdite (sauf impossibilité de raccordement).

• Conformément aux indications du PADD, les accès sont soit directs depuis la voie, soit regroupés en cours (dans ce dernier cas, aucun accès direct n'est autorisé vers la rue).

ARTICLE AUh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable
L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Cf Annexe 3

2. Assainissement

Les Eaux usées
• Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.
Lorsque, pour des raisons techniques et/ou financières, des installations d'assainissement non collectif sont nécessaires, celles-ci sont soumises à l'arrêté en annexe.

• L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou, le cas échéant, par la réglementation des installations classées.

• Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles …), le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les

prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages conformément à l'ART. L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

• L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
  – Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
  – Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (usage des espaces verts, rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
Les aménagements de terrains seront adaptés à sa topographie, à la nature du sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation quantitative et qualitative des eaux pluviales.

Les Eaux pluviales

• Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont :

• Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Rappel : l'article 22 de la loi sur l'air prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

3. Autres réseaux

Distribution EDF / Télécom

Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.
Les coffrets devront être encastrés aux murs ou façades et regroupés.

Distribution radiodiffusion – Télévision - Multimédia

Les groupes d'habitation devront être équipés d'antennes collectives.

Collecte des déchets

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur la parcelle.

ARTICLE AUh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Autant que possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

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

• **La construction projetée, devra, par son implantation, contribuer à renforcer, à créer ou à maintenir le caractère résidentiel souhaité** et la préservation de l'aspect général des voies et de leur environnement.
Dans tous les cas, les projets de construction nouvelle doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

• **Les constructions seront implantées :**
- **– soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées** au sens de l'article L 112.1 du Code de la Voirie ;
- **– soit avec un retrait sur l'alignement** ménageant la continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

Le retrait par rapport à l'alignement sera de :
- – 8 m minimum le long du chemin de la randonnée et du chemin du Milieu ;
- – 3 m au moins le long des autres voies ou impasses ;
- – 1,50 m au moins le long des liaisons vertes piétonnières.

• Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (véranda, auvent, balcon, emmarchements, rampes…) sont admis dans la marge de recul.

Autant que possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

ARTICLE AUh 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives joignant l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUh 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Cf Annexe 1

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.

ARTICLE AUh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout maximale des constructions pavillonaires est fixée à **9 m.**
Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée est fixée à 5,50 m au faitage.

ARTICLE AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• On assurera une bonne qualité d'insertion des projets dans leur environnement urbain, en privilégiant la simplicité des volumes et du langage architectural, les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences, des rythmes tant horizontaux que verticaux et des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture…).

• Lors de la création de nouveaux bâtiments, les éléments constitutifs du projet, tant du point de vue de la typologie des immeubles que des gabarits, des façades et des toitures, déclinent un vocabulaire architectural contemporain, proscrivant le pastiche d'architecture traditionnelle et exprimant les fonctions et qualité de l'ouvrage.

1. Clôtures :

• La hauteur maximale de toute clôture est fixée à **2,20 m.**

– Les clôtures sur l'alignement le cas échéant seront constituées soit :
* d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,90m maxi surmonté d'un dispositif à claire-voie.
* de grilles ou grillages doublés ou non d'une haie vive

2. Façade :

• L'objectif est d'obtenir une bonne insertion du bâtiment avec ses voisins, en particulier pour les façades à l'alignement ; les raccordements devront être particulièrement étudiés et il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement…

On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Dans les situations d'immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6 m, on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public sont interdits.
L'absence d'ouverture sur un pignon, non implanté en limite séparative, sera justifié par la haute qualité environnementale et / ou architecturale de la construction projetée.

• En cas de tènement foncier important ou de regroupement parcellaire, les projets devront éviter l'uniformité et l'effet de masse soit par le rythme des façades, soit par la fragmentation du bâti.

3. Matériaux :

• Les matériaux et les finitions des nouvelles constructions devront être en cohérence avec l'architecture contemporaine.
On recherchera une bonne adaptation des matériaux à l'architecture du projet et à l'environnement en privilégiant la qualité et la noblesse des matériaux.

• Toute utilisation de matériaux 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'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
Sont interdits : les imitations de matériaux traditionnels, les pastiches de vocabulaire ancien / traditionnel et les revêtements polyvinyle-chlorure (PVC), les bardages en fibro-ciment ou en bac acier. La mise en oeuvre des tuiles béton en sera limitée.

• A défaut de palette de couleurs déjà établie, les couleurs ne devront pas être en rupture avec l'environnement direct de la construction.
En dehors des couleurs propres au matériaux naturels utilisés (pierre, brique, tuile, acier, ardoise…), la couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs d'identification visuelle de la société dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de cette façade.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

4. Toiture :

• Les toitures qui constituent la «5ème façade» du bâtiment font partie intégrante du projet architectural. La qualité de leur intégration sera appréciée tant depuis l'espace de la rue que depuis les positions dominantes proches ou lointaines d'où elles sont visibles.
Les toitures à deux pentes sont recommandées.

• Les châssis de toit ne doivent pas miter la toiture, aussi on évitera de diversifier leurs dimensions et leurs implantations. Elles seront intégrées à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture.

• Les souches de cheminées ainsi que les sorties de ventilation feront partie intégrante de l'architecture.
Sont interdits : les sorties de ventilation en façades, les gaines et conduits apparents à l'exception des descentes d'eau pluviales, les descentes d'eau pluviales en matière plastique sauf si intégrées au volume de la construction.doivent recevoir un traitement de qualité homogène.

• Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, le positionnement des lucarnes doit tenir compte de la composition des ouvertures de façade. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs et leur longueur totale ne peut dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

• En cas de réalisation d'un arcotère, celui-ci prendra une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

ARTICLE AUh 12 : STATIONNEMENT

• Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, selon la nature des constructions :

LOGEMENTS • logement < 45 m² • logement entre 45 et 90 m² • logement > 90 m²	 1 place par logement 1,5 places par logement 2 places par logements
BUREAUX	1 place par tranche de 50 m² SHON
SALLES DE RECEPTION (restaurants, salles des fêtes, salles de spectacles...)	1 place par tranche de 10 m² SHON
ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT • 1er degré • 2ème degré • enseignement supérieur	 1 place par classe 2 place par classe 1 place par tranche de 30 m² SHON
EQUIPEMENT PUBLIC	1 place par tranche de 50 m² SHON
STRUCTURE D'HEBERGEMENT • hôtels et équipements parahôteliers • résidences universitaires, logements étudiants • résidences et logements pour personnes âgées • logements d'accueil • hôpitaux, cliniques	 1 place par chambre 0,5 place par chambre 0,15 place par chambre 0,15 place par lit 0,3 place par lit avec un minimum de 1 place par chambre
ACTIVITES • commerces et services < 150 m² SHON	 1 place par tranche de 30 m² SHON

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant.

.

• Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, **les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafic générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée** (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs ; livraisons, transports en commun ; deux-roues) quelle que soit leur destination (exposition de véhicules ; en attente de réparation ; flotte commerciale…).

• Les aires de stationnement de plus de 20 places feront l'objet d'un aménagement paysager.

• **Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :**
- logements : 1% de la SHON et 10 m² minimum
- autres : 1% de la SHON

DEROGATIONS

• En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'art. L 421.3 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du conseil municipal).

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

• Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, ne sont pas soumis à ces prescriptions.

Rappel :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles

Dans les parcs de stationnement associés à un ensemble d'habitation (collectifs, individuels groupés, maisons de ville…), 5% des places de stationnement exigibles devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places exigibles.
Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

qui se déplacent en fauteuil roulant.
Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes.

ARTICLE AUh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• 55% au moins des surface du terrain seront conservés en pleine terre.

• Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées ; retraits sur la rivière…) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés, en complément aux plantations existantes : reconstitution ou création de haies bocagères, alignement d'arbres de haute-tige, fossés, talus et noues enherbées…
Les espaces paysagers peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings et espaces de circulation automobile.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
Cette composition privilégiera :
- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

Cf Annexe 6

• Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de **matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux** et qui seront utilisés pour l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

• La préservation des haies, des talus, noues et fossés est recommandée. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

SECTION 3 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé dans la zone AUh. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

Ville de
Pont-Audemer
Département de l'Eure 27500

PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT Zone AUr + emplacements réservés

Approuvé le :	10.06.2003
Modifié le :	22.02.2005
Modifié le :	26.09.2006
Révisé le :	02.11.2011
Modifié le :	10.12.2013

Cachet de la Mairie, **Signature,**

MAIRIE DE PONT-AUDEMER EURE

Le Maire

Michel LEROUX
Président de la Communauté de Communes

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

10 décembre 2013

4 RÈGLEMENT

C DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

C3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE AUR

C'est la zone de renouvellement urbain.

Identifiée par le PADD, elle englobe d'anciennes emprises industrielles à reconquérir :
- le site de l'ancienne Fonderie,
- le site de l'ancienne Cartonnerie,
- la future zone d'activités de la Papeterie, en face du quartier des Etangs.

La constitution de quartiers à part entière et de mixité fonctionnelle (habitat, équipements, activités, commerces, loisirs) sont recherchées.
Pour ce faire, l'urbanisation de cette zone doit s'effectuer sous forme d'un aménagement d'ensemble, sous forme forme d'opérations de lotissements, ensembles de constructions groupées ou de zones d'aménagement concerté.
Il convient en revanche d'y proscrire la construction en diffus au coup par coup afin de préserver la cohérence d'organisation future dans le cadre d'opérations d'ensemble concertées.

L'intégration des contraintes et qualités environnementales (zones humides / inondables ; présence de rus : la Tourville, le Doult-Vitran) présidera aux grandes options d'aménagement.

Cf Annexe 10

Une trame des zones inondables (Cf Annexe 10) désigne les parties de la zone affectées par l'aléa d'inondation et justifiant de prescriptions réglementaires particulières.

Les différents secteurs de projets seront sujet à des orientations d'aménagement spécifiques venant compléter le présent règlement.

RAPPEL : S'applique également le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantation ou de modification de l'aspect des espaces bâtis ou non bâtis compris dans la zone UAi devra prendre en compte les aléas d'inondation et les règles dictées par le PPRI.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :

– L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'industrie, d'entrepôts ou agricoles.
– Les dépôts de ferrailles, d'épaves de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
– L'ouverture de carrière.
– Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
– Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.
– L'installation d'antennes-relais.

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

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

2- Rappel

– l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
– dans les espaces boisés classés à protéger, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et le défrichement est interdit.

3- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

– les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.
– **l'extension des constructions à usage industriel et l'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol** permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, **à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
– **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, té-

léphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

– L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes qui ne respectent pas les règles des articles AUr 3 à AUr 14.

– Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

• En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

Cf Annexe 7

Par référence à la présomption de découverte de vestiges archéologiques, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à **la Direction Régionale de l'Archéologie. (Voir zonage archéologique in annexe « Périmètres particuliers. »).**

• Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé de part et d'autre de la RD 675, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 3 : ACCES ET VOIRIE

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

• Toute voie créée devra s'intégrer, par son gabarit, à la hiérarchie du réseau viaire existant.
Toute voie en impasse est interdite (sauf impossibilité de raccordement).

ARTICLE AUr 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

Cf Annexe 3

2. Assainissement

Les Eaux usées

• Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.
Lorsque, pour des raisons techniques et/ou financières, des installations d'assainissement non collectif sont nécessaires, celles-ci sont soumises à l'arrêté en annexe.

• L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou, le cas échéant, par la réglementation des installations classées.

• Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles ...), le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages conformément à l'ART. L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (usage des espaces verts, rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
Les aménagements de terrains seront adaptés à sa topographie, à la nature du sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation quantitative et qualitative des eaux pluviales.

Rappel : l'article 22 de la loi sur l'air prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

• L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
  – Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
  – Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

Les Eaux pluviales

• Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont :

• Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

3. Autres réseaux

Distribution EDF / Télécom

Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.

Les coffrets devront être encastrés aux murs ou façades et regroupés.

Distribution radiodiffusion – Télévision - Multimédia

Les groupes d'habitation devront être équipés d'antennes collectives.

Collecte des déchets

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur la parcelle.

ARTICLE AUr 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Autant que possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

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

• **La construction projetée, devra, par son implantation, contribuer à renforcer, à créer ou à maintenir le caractère résidentiel souhaité** et la préservation de l'aspect général des voies et de leur environnement.
Dans tous les cas, les projets de construction nouvelle doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

• **A cet effet, les constructions seront implantées :**
  – **soit à l'alignement des voiries et espaces publics existants ou projetés,** au sens de l'article L 112.1 du Code de la Voirie ;
  – **soit avec un retrait sur l'alignement** ménageant la continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

ARTICLE AUr 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Autant que possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

• **Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives** auquel cas la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 2 mètres.

• **Les constructions peuvent êtres autorisées à joindre les limites séparatives dans les cas suivants :**
  – lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifiée en limite séparative.
  – lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables ;

Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction mitoyenne peut être imposée dans le respect des dispositions du paragraphe 2 ci-dessus.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUr 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUr 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE AUr 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• Les matériaux et les finitions des nouvelles constructions devront être en cohérence avec l'architecture contemporaine.
On recherchera une bonne adaptation des matériaux à l'architecture du projet et à l'environnement en privilégiant la qualité et la noblesse des matériaux.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

• On assurera une bonne qualité d'insertion des projets dans leur environnement urbain, en privilégiant la simplicité des volumes et du langage architectural, les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences, des rythmes tant horizontaux que verticaux et des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture...).

• Lors de la création de nouveaux bâtiments, les éléments constitutifs du projet, tant du point de vue de la typologie des immeubles que des gabarits, des façades et des toitures, déclinent un vocabulaire architectural contemporain, proscrivant le pastiche d'architecture traditionnelle et exprimant les fonctions et qualité de l'ouvrage.

ARTICLE AUr 12 : STATIONNEMENT

• Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, selon la nature des constructions :

LOGEMENTS	
• logement < 45 m²	1 place par logement
• logement entre 45 et 90 m²	1,5 places par logement
• logement > 90 m²	2 places par logements
BUREAUX	1 place par tranche de 50 m² SHON
SALLES DE RECEPTION (restaurants, salles des fêtes, salles de spectacles...)	1 place par tranche de 10 m² SHON
ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT	
• 1er degré	1 place par classe
• 2ème degré	2 place par classe
• enseignement supérieur	1 place par tranche de 30 m² SHON
STRUCTURE D'HEBERGEMENT	
• hôtels et équipements parahôteliers	1 place par chambre
• résidences universitaires, logements étudiants	0,5 place par chambre
• résidences et logements pour personnes âgées	0,15 place par chambre
• logements d'accueil	0,15 place par lit
• hôpitaux, cliniques	0,3 place par lit avec un minimum de 1 place par chambre
ACTIVITES	
• industrie et artisanat	1 place par tranche de 150 m² SHON
• entrepôts et archives	1 place par tranche de 500 m² SHON
• commerces et services < 150 m² SHON	Pas de norme imposée
• commerces et services >150 m² SHON	1 place par tranche de 50 m² SHON

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant.

• Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, **les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafic générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée** (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs ; livraisons, transports en commun ; deux-roues) quelle que soit leur destination (exposition de véhicules ; en attente de réparation ; flotte commerciale...).

• Les aires de stationnement de plus de 20 places feront l'objet d'un aménagement paysager.

• Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :
- logements : 2% de la SHON et 10 m² minimum
- autres : 0.5% de la SHON

DEROGATIONS

• En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'art. L 421.3 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du conseil municipal).

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

• Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, ne sont pas soumis à ces prescriptions.

Rappel :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles

Dans les parcs de stationnement associés à un ensemble d'habitation (collectifs, individuels groupés, maisons de ville...), 5% des places de stationnement exigibles devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places exigibles. Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

qui se déplacent en fauteuil roulant.
Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes.

ARTICLE AUr 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• **20% au moins des surface du terrain seront conservés en pleine terre.**
Dans le cas de constructions à gabarit collectif : Des espaces paysagés, à dominante végétale seront aménagés sur une surface égale au minimum à 20% de la surface totale de la parcelle supportant la construction.
Ces espaces peuvent comprendre des dalles de couverture des sous-sols, RDC, 1er étage et toitures végétalisées des constructions.

• **Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées ; retraits sur la rivière...) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés**, en complément aux plantations existantes : reconstitution ou création de haies bocagères, alignement d'arbres de haute-tige, fossés, talus et noues enherbées...
Les espaces paysagers peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings et espaces de circulation automobile.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
Cette composition privilégiera :
- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

• Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de **matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et qui** seront utilisés pour l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

• **La préservation des haies, des talus, noues et fossés est recommandée.** La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Cf Annexe 6

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PONT-AUDEMER VAL DE RISLE

PRÉFECTURE DE L'EURE
26 DEC. 2017
ARRIVÉE DRCL

Ville de
Pont-Audemer

2 Place de Verdun
BP 429
27 504 PONT AUDEMER CEDEX
02 32 41 08 15

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Modification des articles 2.3 et 10 du règlement de la zone N

(Ajouts en bleu)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 04 décembre 2017

CDC - PONT AUDEMER VAL DE RISLE -

Le Président

Michel LEROUX
Maire de Pont-Audemer

4 RÈGLEMENT

D DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

D DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

D1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE N

C'est la zone constituée à la fois :

– des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles : secteurs cultivés des coteaux et de la vallée, au sud de l'agglomération

– des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels :

* espaces boisés et hameaux de Lillebec et de Saint-Paul ;
* coteaux de la Risle et de la Véronne ;
* Côte de Pierre ;
* secteurs des Etangs nord.

Un sous-secteur «`l`» désigne les parties de la zone pouvant recevoir des aménagements à vocation de parc urbain et/ou acceptant des équipements et utilisations du sol à vocation de détente et de loisir, de restauration et d'intérêt général à caractère éducatif, culturel, social, sportif ainsi que les installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités (cheminements piétonniers, parcs de stationnement, vestiaires, bâtiment d'accueil, dispositifs paysagers, etc.).

* secteurs des Etangs sud
* parc des sports et des loisirs et rives de Risle depuis le centre-ville jusqu'au secteur de la piscine et via la base de kayak ;
* coteau route de Saint-Mards, bords de Risle sur la route de Rouen.

Cf Annexe 6

Une trame des zones inondables (Cf Annexe 10) désigne les parties de la zone affectées par l'aléa d'inondation et justifiant de prescriptions réglementaires particulières.

Trois sous-secteurs repérés graphiquement au plan de zonage admettent une constructibilité limitée (hameau de Saint-Paul, Lillebec).

RAPPEL : S'applique également le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantation ou de modification de l'aspect des espaces bâtis ou non bâtis compris dans la zone UAi devra prendre en compte les aléas d'inondation et les règles dictées par le PPRI.

4 RÈGLEMENT

D DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

D1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :
– L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'industrie, d'entrepôts.
– Les dépôts de ferrailles, d'épaves de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
– L'ouverture de carrière.
– Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
– Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.

De plus, sont interdits en sous-secteur N1:
– L'implantation ou l'extension des constructions et installations, permanentes ou temporaires, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation à usage agricole ou d'habitation agricole (directement liée et nécessaire à l'exploitation).

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

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

2. **Rappel**
– l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
– dans les espaces boisés classés à protéger, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et le défrichement est interdit.

3. **Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après,**
– Dans le périmètre fixé à l'annexe « Permis de démolir »,les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du Code de l'Urbanisme.
– Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans les 3 secteurs de constructibilité limitée désignés au plan de zonage à cet effet.
– Les reconstructions ou extensions de constructions à usage de services, dans la mesure où des activités de services étaient implantées sur le site

antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à condition qu'elles n'apportent pas de gênes supplémentaires à l'utilisation antérieure du site et qu'elles prévoient d'en améliorer les performances en matière de qualité environnementale et préservation des paysages.
– Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télé-diffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur : certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
– Les constructions à usage agricole, sous réserve d'application des dispositions de la loi d'orientation agricole (règles d'antériorité de l'implantation, de réciprocité des contraintes notamment) et de la prise en compte des installations classées.
– Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, sans changement de destination, à condition que les activités s'exercent principalement dans l'enveloppe bâtie existante et qu'elles n'apportent pas de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements sur voiries publiques.

- L'extension des constructions d'habitation dans la limite de 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante, en harmonie avec la construction principale existante.
- La construction d'annexes dont l'emprise au sol est limitée à 50 % de celle de l'habitation existante, en harmonie avec la construction principale existante.
- Ces annexes seront implantées à une distance maximale de 30m de l'habitation.
- **Rappel** : Ces seuils sont fixés sous réserve de l'application des dispositions du PPRI qui pourront être plus contraignantes.
- Les annexes implantées après l'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en habitation.

– L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes qui ne respectent pas les règles des articles N.3 à N.14.
– Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, fermes-auberges, chambres d'hôtes, établissements hippiques à usage de loisir...), dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole et s'exercent dans des bâtiments implantés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document.
– Les changements de d'occupation et d'utilisations du sol compatibles avec les activités autorisées dans la zone.
– L'installation d'antennes-relais sous réserve que ces antennes soient installées sur des pylones mutualisés éloignés des habitations et des bâtiments d'élevage.

D DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

D1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cf Annexe 7

4-De plus, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après, en sous-secteur « *l* » :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des équipements autorisés.

- Les constructions et aménagements à vocation de parc urbain et/ou acceptant des équipements et utilisations du sol à vocation de détente et de loisirs, d'hébergement, de restauration et d'intérêt général à caractère éducatif, culturel, social, sportif ainsi que les installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités (cheminements piétonniers, parcs de stationnement, vestiaires, bâtiments d'accueil, dispositif paysager, etc.) sous réserve qu'ils n'apportent pas de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements sur voiries publiques.

- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
Par référence à la présomption de découverte de vestiges archéologiques, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à la Direction Régionale de l'Archéologie. (Voir zonage archéologique in annexe « Périmètres particuliers. »).

- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé de part et d'autre de la RD 675, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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

• Toute voie créée devra s'intégrer, par son gabarit, à la hiérarchie du réseau viaire existant. Toute voie en impasse est interdite (sauf impossibilité de raccordement).

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

Cf Annexe 3

2. Assainissement

Les Eaux usées

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif. Lorsque, pour des raisons techniques et/ou financières, des installations d'assainissement non collectif sont nécessaires, celles-ci sont soumises à l'arrêté en annexe et doivent assurer un système de traitement des eaux usées.

- L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou, le cas échéant, par la réglementation des installations classées.

• Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles ...), le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages conformément à l'ART. L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

D DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

D1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (usage des espaces verts, rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
Les aménagements de terrains seront adaptés à sa topographie, à la nature du sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation quantitative et qualitative des eaux pluviales.

- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau. – Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
  – Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

Les Eaux pluviales

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont :

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) :
  – ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration,
  – doivent être compatibles avec un rejet direct en milieu rural,
  – doivent être rejetées dans des réseaux en capacité de recueillir les volumes nécessaires sans risque de débordement ni de surcharge.

3. Autres réseaux

Rappel : l'article 22 de la loi sur l'air prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

Distribution EDF / Télécom
Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.
Les coffrets devront être encastrés aux murs ou façades et regroupés.

Distribution radiodiffusion – Télévision - Multimédia
Les groupes d'habitation devront être équipés d'antennes collectives.

Collecte des déchets
Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur la parcelle.

4 RÈGLEMENT

D DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

D1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Autant que possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non Réglementé

. ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les projets de construction nouvelle doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, le cas échéant, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

1. Dans toute la zone hors des secteurs de constructibilité limitée :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu :

- Le retrait par rapport à l'alignement sera de 8 mètres au moins ;

- **Une implantation différente pourra être admise sauf application d'une servitude d'emplacement réservé :**

- pour les constructions existantes à l'alignement qui pourront être maintenues ou remplacées par des constructions nouvelles respectant cette implantation.
- pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : prolongement ou reconstitution d'un ordonnancement bâti en retrait de moins de 8 m par rapport à l'alignement, avec deux constructions mitoyennes existantes, en bon état et de volume comparable.
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain

2. Dans les secteurs de constructibilité limitée :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu :

- Le retrait par rapport à l'alignement sera de 8 mètres au moins ;

- **Une implantation différente pourra être admise sauf application d'une servitude d'emplacement réservé :**

- pour les constructions existantes à l'alignement qui pourront être maintenues ou remplacées par des constructions nouvelles respectant cette implantation.
- pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : prolongement ou reconstitution d'un ordonnancement bâti en retrait de moins de 8 m par rapport à l'alignement, avec deux constructions mitoyennes existantes, en bon état et de volume comparable.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans toute la zone hors secteurs de constructibilité limitée :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.**
  - Hors application des dispositions liées au règlement sanitaire ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.
  - Une marge de recul de 20 mètres au moins par rapport à la tête de berge de la Véronne est obligatoire.

- **Une implantation en mitoyenneté est tolérée pour les constructions autorisées à usage d'habitation ou d'équipements :**
  - lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifiée en limite séparative
  - lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables
  - lorsque la hauteur ne dépasse pas 5,50 m au faîtage

2. Dans les secteurs de constructibilité limitée :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.**
  - Hors application des dispositions liées au règlement sanitaire ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.
  - Une marge de recul de 20 mètres au moins par rapport à la tête de berge de la Véronne est obligatoire.

- **Une implantation en mitoyenneté est tolérée pour les seules constructions annexes dont la hauteur ne dépasse pas 5.50 mètres au faîtage.**

Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction mitoyenne peut être imposée dans le respect des dispositions du paragraphe 2 ci-dessus.

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

D DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

D1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PROPRIETE

1. Dans toute la zone hors secteurs de constructibilité limitée
Non réglementé.

2. Dans les secteurs de constructibilité limitée :
L'implantation jointive est autorisée.
Pour des bâtiments non jointifs, la distance d'implantation entre deux constructions devra soit être inférieure ou égale à 2 mètres, soit supérieure ou égale à 12 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

2. Dans toute la zone hors secteurs de constructibilité limitée
Non réglementé.

1. Dans les secteurs de constructibilité limitée :
L'emprise au sol maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 0.1.

Cf Annexe 1

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2. Dans toute la zone hors secteurs de constructibilité limitée :
La plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère) des constructions autorisées ne peut excéder :
- **9 m pour les constructions d'habitation** (RdC+1 +comble) et les constructions agricoles ou équipements autorisés
- **5,50 m pour les annexes** de toute nature.

La hauteur des extensions des habitations existantes doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante

1. Dans les secteurs de constructibilité limitée :
La plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère) des constructions autorisées ne peut excéder :
- **9 m pour les constructions d'habitation** (RdC+1 +comble) et les constructions agricoles ou équipements autorisés
- **5,50 m pour les annexes** de toute nature.

Dans le cas présent, la hauteur s'entend comme la hauteur entre le point le plus haut de la construction et son point le plus bas, sans compensation

pour les terrains en pente.
Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées (agricoles, sportives...) dont la hauteur est imposée par destination (mats, poteaux, silos, hangars...).

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- On assurera une bonne qualité d'insertion des projets dans leur environnement urbain, en privilégiant la simplicité des volumes et du langage architectural, les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences, des rythmes tant horizontaux que verticaux et des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture...).

- Lors de la création de nouveaux bâtiments, les éléments constitutifs du projet, tant du point de vue de la typologie des immeubles que des gabarits, des façades et des toitures, déclinent un vocabulaire architectural contemporain, proscrivant le pastiche d'architecture traditionnelle et exprimant les fonctions et qualité de l'ouvrage.

1. Toitures :
Les toitures qui constituent la «5ème façade» du bâtiment font partie intégrante du projet architectural. La qualité de leur intégration sera appréciée tant depuis l'espace de la rue que depuis les positions dominantes proches ou lointaines d'où elles sont visibles.

2. Matériaux et couleurs :
- On recherchera une bonne adaptation des matériaux à l'architecture du projet et à l'environnement en privilégiant la qualité et la noblesse des matériaux.

- Sont interdits :

– Toute utilisation de matériaux 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'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
– Toute gaine ou conduit en traînasse sont interdits sur les toitures.
– Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique...) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont

interdites.

- En cas de tènement foncier important ou de regroupement parcellaire, les projets devront éviter l'uniformité et l'effet de masse soit par le rythme des façades, soit par la fragmentation du bâti.

3. Clôtures :

- Les clôtures sur l'alignement le cas échéant seront constituées d'un dispositif à claire-voie : grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive de type haie bocagère

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes (murs en bauge, en pierre...) ainsi que pour des raisons de sécurité.

- La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,20 m.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

- **Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations.**

LOGEMENTS	
• logement < 45 m²	1 place par logement
• logement entre 45 et 90 m²	1,5 place par logement
• logement > 90 m²	2 places par logements
EQUIPEMENT SPORTIF	1 place par tranche de 30 m² SHON
STRUCTURE D'HEBERGEMENT	
• hôtels et équipements para hôteliers	1 place par chambre
• résidences universitaires, logements étudiants	0,5 place par chambre
• résidences et logements pour personnes âgées	0,15 place par chambre
• logements d'accueil	0,15 place par lit
• hôpitaux, cliniques	0,3 place par lit avec un minimum de 1 place par chambre

D DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

D1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, **les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafic générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée** (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs ; livraisons, transports en commun ; deux-roues) quelle que soit leur destination (exposition de véhicules ; en attente de réparation ; flotte commerciale...).

- Les aires de stationnement à l'intérieur des îlots bâtis seront encloses de murs. Les aires de stationnement de plus de 20 places feront l'objet d'un aménagement paysager.

- **Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :**
  - logements : 2% de la SHON et 10 m² minimum
  - autres : 0.5% de la SHON

PRÉFECTURE DE L'EURE
26 DEC. 2017
ARRIVÉE DRCL

DEROGATIONS

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
  - verser une participation en application de l'art. L 421.3 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du conseil municipal).

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

- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, ne sont pas soumis à ces prescriptions.

D DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

D1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Dans les parcs de stationnement associés à un ensemble d'habitation (collectifs, individuels groupés, maisons de ville...), 5% des places de stationnement exigibles devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places exigibles. Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Rappel :
Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.
Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• **Dans les espaces boisés classés**, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit : toute construction doit respecter une marge de recul non aedificandi de 30 mètres par rapport aux EBC.

• **Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées ; retraits sur la rivière...) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés**, en complément aux plantations existantes : reconstitution ou création de haies bocagères, alignement d'arbres de haute-tige, fossés, talus et noues enherbées...
Les espaces paysagers peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings et espaces de circulation automobile.

Cf Annexe 6

• Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé l'utilisation de **matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et qui** seront utilisés pour l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

• **La protection et la remise en état des talus, noues, fossés et plantations existants (vergers, arbres isolés, haies, etc.) devront être assurées** au maximum et l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

• **Dans les secteurs de constructibilité limitée,** la partie séparant les constructions des emprises publiques doit faire l'objet d'un traitement paysager particulier favorisant la mise en place d'une haie bocagère en front de voie.

SECTION 3 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans toute la zone sauf sous-secteurs «€» : le COS est fixé à 0,08 hors secteurs de constructibilité limitée

Le COS est fixé à 0,2 dans les secteurs «€» de constructibilité limitée repérés graphiquement aux plans de zonage.
Aucun dépassement de COS n'est autorisé.

SECTION 3 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé dans la zone AUr. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

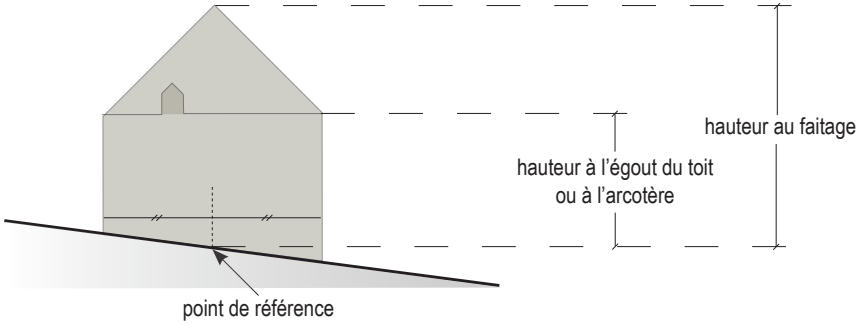
ANNEXE 1 : CALCUL DE LA HAUTEUR
ANNEXE 2 : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME
ANNEXE 3 : ASSAINISSEMENT
ANNEXE 4 : CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ET CONDITIONS DE RÉALISATION DES DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE POUR LES MAISONS D'HABITATION
ANNEXE 5 : DÉFINITIONS
ANNEXE 6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
ANNEXE 7 : ZONAGE ARCHEOLOGIQUE
ANNEXE 8 : ZPPAUP
ANNEXE 9 : MATERIAUX
ANNEXE 10 : PPRI
ANNEXE 11 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
ANNEXE 12 : PROJET DE RD 675 AU 01/01/2011

ANNEXE 1 : CALCUL DE LA HAUTEUR

• Hauteur à l'égout / arcotère des façades sur rues et places :
La hauteur à l'égout d'une façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de la toiture ou de l'arcotère. On entend par «égout de toiture» l'extrémité haute du plan vertical de la façade.
La hauteur relative à l'égout d'une façade est mesurée par rapport aux façades des bâtiments situés de part et d'autre.
Lorsque le bâtiment présente des façades sur plusieurs voies, la référence de la hauteur est fixée pour chacune de ces voies.

• Hauteur à l'égout / arcotère des façades sur canaux
La hauteur à l'égout d'une façade donnant sur un canal est mesurée à partir du sol naturel de la parcelle qu'on occupe (soit le niveau de la cour intérieure) jusqu'à l'égout de la toiture ou à l'arcotère.

Pour les terrains en pente (5% et plus), la hauteur des constructions en tout point ne pourra pas dépasser la hauteur autorisée de plus de 1,50 m.



ANNEXE 2 : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE R.111.2
Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
(D.n°98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R.111.14.2
Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de al loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111.15
(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977, art .10)
Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un (décret n°83.812 du 9 septembre 1983, art. 10)»Schéma Directeur» approuvé dans le cas visé au «c» de l'article R 122.15.

Aspect des constructions
ARTICLE R.111.21
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par **(décret N°77.755 DU 7 juillet 1977, art 14)** «leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur « des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L130-1
Modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ARTICLE L123-1-5

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou pouvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les

desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

-dans les zones urbaines et à urbaniser ;

-dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

ANNEXE 3 : ASSAINISSEMENT

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

• ARRÊTÉ FIXANT LES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES APPLICABLES AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF RECEVANT UNE CHARGE BRUTE DE POLLUTION ORGANIQUE INFÉRIEURE OU ÉGALE À 1,2 KG/J DE DBO5

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, la ministre de la santé, de la jeunesse, des sports et de la vie associative ;
Vu la directive du conseil n°89/106/CEE du 21 décembre 1988 relative au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives des Etats Membres concernant les produits de construction ;
Vu la directive 98/34/CE du Parlement européen et du conseil du 22 juin 1998, modifiée par la directive 98/48/CE du 20 juillet 1998, prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques et des règles relatives aux services de la société de l'information, et notamment la notification n°…
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-4 et R. 111-3 ;
Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 211-1, R. 211-25 à R. 211-45 et R. 214-5 ;
Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2212-2, L. 2224-8, L.2224-9, L. 2224-10 ; L. 2224-12 et R. 2224-17 ;
Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L.1311-1, L.1311-2 et L.1331-1-1;
Vu le décret n° 92-647 du 8 juillet 1992 concernant l'aptitude à l'usage des produits de construction ;
Vu l'arrêté du 24 décembre 2004 portant application aux fosses septiques préfabriquées du décret n°92-647 du 8 juillet 1992 modifié concernant l'aptitude à l'usage des produits de construction ;
Vu l'arrêté du 19 octobre 2006 portant application à certaines installations de traitement des eaux usées du décret n° 92-647 du 8 juillet 1992 concernant l'aptitude à l'usage des produits de construction ;
Vu les avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 6 septembre 2007 et du 6 février 2008;
Vu l'avis du Comité national de l'eau en date du 13 septembre 2007,

Arrêtent :

Section 1 : Principes généraux

Article 1
Le présent arrêté a pour objet de fixer les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de Demande Biochimique en Oxygène mesurée à 5 jours (DBO5).
Pour l'application du présent arrêté, les termes « installation d'assainissement non collectif » désignent toute installation d'assainissement assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées au titre de l'article R. 214-5 du code de l'environnement des immeubles ou partie d'immeubles à usage d'habitation non raccordés à un réseau public de collecte des eaux usées.

Article 2
Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique ou de pollution des eaux souterraines ou superficielles, particulièrement celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers, tels que la conchyliculture, la pêche à pied, la cressiculture ou la baignade.
En outre, elles ne doivent pas présenter de développement de gîtes à moustiques favorisant la transmission de maladies vectorielles, ni engendrer de nuisance olfactive.
Tout dispositif de l'installation accessible en surface est muni d'un dispositif de fermeture adapté afin d'assurer la sécurité des personnes et éviter tout contact accidentel avec les eaux usées.
Sauf dispositions plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif telle que définie à l'article premier est interdite à moins de 35 mètres d'un captage déclaré d'eau destinée à la consommation
humaine. Cette distance peut être réduite pour des situations particulières permettant de garantir une eau propre à la consommation humaine. En cas d'impossibilité technique, l'eau du captage est interdite à la consommation humaine.

Article 3
Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées, entretenues conformément aux prescriptions techniques minimales décrites dans le présent arrêté.
Le cas échéant, les prescriptions techniques minimales peuvent être complétées par :

- celles fixées par la commune, au titre de sa compétence en assainissement non collectif, en application du III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales ;
- celles fixées par le préfet ou la commune, au titre du pouvoir de police, en application de l'article L. 1311-2 du code de la santé publique et de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales, en vue notamment de la désinfection, de la nitrification-dénitrification ou de la

déphosphatation des eaux usées traitées dans certaines zones sensibles identifiées.

Les caractéristiques techniques et le dimensionnement des installations doivent être adaptés aux flux de pollution à traiter, aux caractéristiques de l'immeuble à desservir, telles que le nombre de pièces principales, aux caractéristiques de la parcelle où elles sont implantées,
particulièrement l'aptitude du sol à l'épandage, ainsi qu'aux exigences décrites à l'article 5 et à la sensibilité du milieu récepteur.

Les installations mises en oeuvre doivent permettre le traitement commun de l'ensemble des eaux usées de nature domestique constituées des eaux-vannes et des eaux ménagères produites par l'immeuble.

Les installations mettant à l'air libre ou conduisant au ruissellement en surface de la parcelle des eaux usées brutes, prétraitées ou traitées, sont interdites.

Article 4

Par dérogation à l'article 3, les eaux-vannes peuvent être traitées séparément des eaux ménagères dans le cas de réhabilitation d'installations existantes conçues selon cette filière.

Dans ce cas, les eaux-vannes sont prétraitées dans une fosse septique et traitées conformément aux articles 6 et 7. S'il y a impossibilité technique, les eaux-vannes peuvent être dirigées vers une fosse chimique ou fosse d'accumulation étanche, dont les conditions de mise en oeuvre sont précisées en annexe, après accord de la commune.

Les eaux ménagères sont prétraitées dans un bac dégraisseur ou une fosse septique puis traitées conformément à l'article 6. S'il y a impossibilité technique, les eaux ménagères peuvent être dirigées vers le dispositif de traitement des eaux-vannes.

Article 5

Les installations d'assainissement non collectif qui peuvent être composées de dispositifs de prétraitement et de traitement réalisés in situ ou préfabriqués doivent satisfaire :

- aux exigences essentielles de la directive produits de construction relatives à l'assainissement non collectif, notamment en terme de résistance mécanique, de stabilité, d'hygiène, de santé et d'environnement ;
- aux exigences des documents de référence, en terme de conditions de mise en oeuvre afin de permettre notamment l'étanchéité des dispositifs de prétraitement, et l'écoulement des eaux usées domestiques et afin d'empêcher le colmatage des matériaux utilisés.

La liste des documents de référence est publiée au Journal Officiel de la République Française par avis conjoint du ministre chargé de l'environnement et du ministre chargé de la santé.

Les dispositifs préfabriqués doivent respecter la réglementation en vigueur pour les produits de construction et, pour ceux qui y sont soumis, disposer du marquage CE.

Section 2 : Prescriptions techniques minimales applicables au traitement

• *Cas général : Installations avec traitement par le sol*

Article 6

L'installation comprend :

- un dispositif de prétraitement réalisé in situ ou préfabriqué
- un dispositif de traitement utilisant le pouvoir épurateur du sol

Lorsque les huiles et les graisses sont susceptibles de provoquer des dépôts préjudiciables à l'acheminement des eaux usées ou à leur traitement, un bac dégraisseur est installé dans le circuit des eaux ménagères et le plus près possible de leur émission.

Les eaux usées domestiques sont préférentiellement traitées par le sol en place au niveau de la parcelle de l'immeuble, au plus près de leur production, selon les règles de l'art, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

a) la surface de la parcelle d'implantation est suffisante pour permettre le bon fonctionnement de l'installation d'assainissement non collectif ;

b) la parcelle ne se trouve pas en terrain inondable, sauf de manière exceptionnelle ;

c) la pente du terrain est adaptée ;

d) l'ensemble des caractéristiques du sol doivent le rendre apte à assurer le traitement, notamment la perméabilité comprise entre 15 et 500 mm/h sur une épaisseur supérieure ou égale à 0,70 m, et à éviter notamment toute stagnation ou déversement en surface des eaux usées prétraitées ;

e) l'absence de nappe est vérifiée à moins d'un mètre du fond de fouille, y compris pendant les périodes de battement, sauf de manière exceptionnelle.

Dans le cas où le sol en place ne permet pas de respecter les conditions mentionnées aux points b) à e), ci-dessus, peuvent être installés les dispositifs de traitement utilisant :

- soit des sables et graviers dont le choix et la mise en place sont appropriés, selon les règles de l'art ;
- soit un lit à massif de zéolithe.

Les caractéristiques techniques et les conditions de mise en oeuvre des installations visées par le présent article sont précisées en annexe.

• *Installations avec d'autres dispositifs de traitement*

Article 7

Les eaux usées domestiques peuvent être également traitées par d'autres dispositifs de traitement agréés par les ministres en charge de l'environnement et de la santé après évaluation technique réalisée par des organismes qu'ils désignent conjointement ou évaluation équivalente en vigueur dans d'autres Etats Membres de l'Espace économique européen et accrédités par un organisme signataire des accords européens multilatéraux dits E.A.

Cette évaluation doit notamment démontrer que les conditions de mise en oeuvre de ces dispositifs de traitement, telles que préconisées par le

fabricant, permettent de garantir que les installations dans lesquelles ils sont intégrés respectent :

- les exigences minimales visées aux articles 2 à 5 du présent arrêté,
- ainsi que les concentrations maximales suivantes en sortie de traitement : 30 mg/L en matières en suspension (MES) et 35 mg/l pour la DBO5.

Les organismes en charge de l'évaluation précisent, dans un rapport technique, les conditions de mise en oeuvre et le cas échéant de maintenance, la production de boues, les performances épuratoires, les conditions d'entretien, la pérennité et l'élimination des matériaux en fin de vie, permettant de respecter les prescriptions techniques minimales du présent arrêté.
La liste des organismes désignés pour réaliser l'évaluation technique, le protocole d'évaluation technique, la procédure de demande d'évaluation, la liste des dispositifs agréés et les fiches techniques correspondantes sont publiés au Journal Officiel de la République Française par avis conjoint du ministre chargé de l'environnement et du ministre chargé de la santé.

Section 3 : Prescriptions techniques minimales applicables à l'évacuation

• Cas général : évacuation par le sol

Article 8
Les eaux usées traitées sont évacuées, selon les règles de l'art, par le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement, au niveau de la parcelle de l'immeuble, afin d'assurer la permanence de l'infiltration, si sa perméabilité est comprise entre 10 et 500 mm/h.

• Cas particuliers : Autres modes d'évacuation

Article 9
Dans le cas où le sol en place sous jacent ou juxtaposé au traitement ne respecte pas les critères définis à l'article 8, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Article 10
Les rejets d'eaux usées domestiques, même traitées, sont interdits dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde, ainsi que par ruissellement superficiel.
En cas d'impossibilité de rejet conformément aux dispositions des articles 8 et 9, les eaux usées traitées peuvent être évacuées par puits d'infiltration dans une couche sous-jacente, de perméabilité comprise entre 10 et 500 mm/h, dont les caractéristiques techniques et conditions de mise en oeuvre sont précisées en annexe, à condition qu'elles aient subi au préalable un traitement conforme aux dispositions des articles 6 et 7.

Ce mode d'évacuation est autorisé par la commune, au titre de sa compétence en assainissement non collectif, en application du III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales sur la base d'une étude hydrogéologique.

Section 4 : Entretien et élimination des sous produits et matières de vidange d'assainissement non collectif

Article 11
Sans préjudice des dispositions des articles R.211-25 à R.211-45 du code de l'environnement sus–visé, l'élimination des matières de vidange et des sous produits d'assainissement doit être effectuée conformément aux dispositions réglementaires, notamment celles prévues par les plans départementaux visant la collecte et le traitement des matières de vidange, le cas échéant.

Article 12
Les installations d'assainissement non collectif sont entretenues régulièrement par le propriétaire de l'immeuble et vidangées par des personnes agréées par le préfet, de manière à assurer :

- leur bon fonctionnement et leur bon état, notamment celui des dispositifs de ventilation et, dans le cas où la filière le prévoit, des dispositifs de dégraissage ;
- le bon écoulement et la bonne distribution des eaux usées prétraitées jusqu'au dispositif de traitement ;
- l'accumulation normale des boues et des flottants et leur évacuation.

Jusqu'à la publication, par le préfet, de la liste des personnes agréées, les vidanges peuvent être réalisées par des personnes non agréées, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.
Les installations doivent être vérifiées et entretenues aussi souvent que nécessaire.
La périodicité de vidange de la fosse toutes eaux doit être adaptée en fonction de la hauteur de boues qui ne doit pas dépasser 50% du volume utile.
Les installations, les boîtes de branchement et d'inspection doivent être fermées en permanence et accessibles pour assurer leur entretien et leur contrôle.
Les conditions d'entretien sont mentionnées dans le guide d'utilisation prévu à l'article 13.

Article 13
L'installation, l'entretien et la vidange des dispositifs constituant l'installation d'assainissement non collectif se font conformément au guide d'utilisation rédigé en français et remis au propriétaire de l'installation lors de la réalisation ou réhabilitation de l'installation d'assainissement non collectif. Celui-ci décrit le type d'installation, précise les conditions de mise en oeuvre, de fonctionnement et d'entretien, sous forme d'une fiche technique et expose les garanties.
Il comporte au moins les indications suivantes :

- la description de tout ou partie de l'installation, son principe et les modalités de son fonctionnement,

- les paramètres de dimensionnement, pour atteindre les performances attendues,
- les instructions de pose et de raccordement,
- les prescriptions d'entretien, de vidange et de maintenance, notamment la fréquence,
- les performances attendues et leurs conditions de pérennité,
- la disponibilité ou non de pièces détachées,
- la consommation électrique et le niveau de bruit,
- la possibilité de recyclage des éléments de l'installation en fin de vie,
- une partie réservée à l'entretien et à la vidange permettant d'inscrire la date, la nature des prestations, ainsi que le nom de la personne agréée.

Section 5 : Cas particuliers des toilettes sèches

Article 14
Par dérogation à l'article 3, les toilettes dites sèches (sans apport d'eau de dilution ou de transport) sont autorisées, à la condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance pour le voisinage ni rejet liquide en dehors de la parcelle, ni pollution des eaux superficielles ou souterraines.
Les toilettes sèches sont mises en oeuvre :
- soit pour traiter en commun les urines et les fèces. Dans ce cas, ils sont mélangés à un matériau organique pour produire un compost.
- soit pour traiter les fèces par séchage. Dans ce cas, les urines doivent rejoindre la filière de traitement prévue pour les eaux ménagères, conforme aux dispositions des articles 6 et 7.
Les toilettes sèches sont composées d'une cuve étanche recevant les fèces et/ou les urines. La cuve est régulièrement vidée sur une aire étanche conçue de façon à éviter tout écoulement et à l'abri des intempéries.
Les sous-produits issus de l'utilisation de toilettes sèches doivent être valorisés sur la parcelle, dans le respect des règles d'épandage et de valorisation définies par la réglementation en vigueur et ne générer aucune nuisance pour le voisinage, ni pollution.

Article 15
L'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif est abrogé.

Article 16
Le directeur de l'eau, le directeur général de la santé et le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal Officiel de la République Française**.**

ANNEXE 4 : CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ET CONDITIONS DE RÉALISATION DES DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE POUR LES MAISONS D'HABITATION

1. DISPOSITIFS ASSURANT UN PRETRAITEMENT

1. Fosse toutes eaux et fosse septique

Une fosse toutes eaux est un appareil destiné à la collecte, à la liquéfaction partielle des matières polluantes contenues dans les eaux usées et à la rétention des matières solides et des déchets flottants. Elle reçoit l'ensemble des eaux usées domestiques.

Elle doit être conçue de manière à éviter les cheminements directs entre les dispositifs d'entrée et de sortie ainsi que la remise en suspension et l'entraînement des matières sédimentées et des matières flottantes pour lesquelles un volume suffisant est réservé.

La hauteur utile d'eau ne doit pas être inférieure à 1 mètre. Elle doit être suffisante pour permettre la présence d'une zone de liquide au sein de laquelle se trouve le dispositif de sortie des effluents.

Le volume utile des fosses toutes eaux, volume offert au liquide et à l'accumulation des boues, mesuré entre le fond de l'appareil et le niveau inférieur de l'orifice de sortie du liquide, doit être au moins égal à 3 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à cinq pièces principales. Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins 1 mètre cube par pièce supplémentaire.

Les fosses toutes eaux doivent être pourvues d'une ventilation constituée d'une entrée d'air et d'une sortie d'air située au-dessus des locaux habités, d'un diamètre d'au moins 100 millimètres.

Le volume utile des fosses septiques réservées aux seules eaux vannes doit être au moins égal à la moitié des volumes minimaux retenus pour les fosses toutes eaux.

2. Installations d'épuration biologique à boues activées

Le volume total des installations d'épuration biologiques à boues activées doit être au moins égal à 2,5 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à six pièces principales.

L'installation doit se composer :

- soit d'une station d'épuration biologique à boues activées d'un volume total utile au moins égal à 1,5 mètre cube pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, suivie obligatoirement, en aval du clarificateur et distinct de celui-ci, d'un dispositif de rétention et d'accumulation des boues (piège à boues) d'un volume au moins égal à 1 mètre cube ou un dispositif présentant une efficacité semblable ;

- soit d'une station d'un volume total utile au moins égal à 2,5 mètres cubes pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, ce dernier devant présenter une efficacité semblable au piège à boues mentionné à l'alinéa précédent.
Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, ces volumes font l'objet d'une étude particulière.

3. Installations d'épuration biologique à cultures fixées
Pour un logement comportant jusqu'à six pièces principales, l'installation d'épuration biologique à cultures fixées comporte un compartiment de prétraitement anaérobie suivi d'un compartiment de traitement aérobie. Chacun des compartiments présente un volume au moins égal à 2,5 mètres cubes.
Le prétraitement anaérobie peut être assuré par une fosse toutes eaux. Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, les volumes des différents compartiments font l'objet d'une étude spécifique.

2. DISPOSITIFS ASSURANT L'EPURATION ET L'EVACUATION DES EFFLUENTS PAR LE SOL

1. Tranchées d'épandage à faible profondeur dans le sol naturel (épandage souterrain)
L'épandage souterrain doit être réalisé par l'intermédiaire du tuyaux d'épandage placés horizontalement dans un ensemble de tranchées.
Ceux-ci doivent être placés aussi près de la surface du sol que le permet leur protection.
La longueur totale des tuyaux d'épandage mis en œuvre doit être fonction des possibilités d'infiltration du terrain et des quantités d'eau à infiltrer.
Les tuyaux d'épandage doivent avoir un diamètre au moins égal à 100 millimètres. Ils doivent être constitués d'éléments rigides en matériaux résistants munis d'orifices dont la plus petite dimension doit être au moins égale à 5 millimètres.
La longueur d'une ligne de tuyaux ne doit excéder 30 mètres.
La largeur des tranchées d'épandage dans lesquelles sont établis les tuyaux d'épandage est de 0,50 mètre minimum. Le fond des tranchées est garni d'une couche de graviers sans fines, d'une granulométrie 10/40 millimètres ou approchant.
La distance d'axe des tranchées doit être au moins égale à 1,50 mètre.
Le remblai de la tranchée doit être réalisé après interposition, au dessus de la couche de graviers, d'un feutre ou d'une protection équivalente perméable à l'air et à l'eau.
L'épandage souterrain doit être maillé chaque fois que la topographie le permet.
Il doit être alimenté par un dispositif assurant une égale répartition des effluents dans le réseau de distribution.

2. Lit d'épandage à faible profondeur
Le lit d'épandage remplace les tranchées à faible profondeur dans le cas des sols à dominante sableuse où la réalisation des tranchées est

difficile.
Il est constitué d'une fouille unique à fond horizontal.

3. Lit filtrant vertical non drainé et tertre d'infiltration
Dans le cas où le sol présente une perméabilité insuffisante, un matériau plus perméable (sable silicieux lavé) doit être substitué au sol en place sur une épaisseur minimale de 0,70 mètre sous la couche de graviers qui assure la répartition de l'effluent distribué par des tuyaux d'épandage.
Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

3. DISPOSITIFS ASSURANT L'EPURATION DES EFFLUENTS AVANT REJET VERS LE MILIEU HYDRAULIQUE SUPERFICIEL

1. Lit filtrant drainé à flux vertical
Il comporte un épandage dans un massif de sable propre rapporté formant un sol reconstitué tel que décrit dans la présente annexe.
A la base du lit filtrant, un drainage doit permettre d'effectuer la reprise des effluents filtrés pour les diriger vers le milieu hydraulique superficiel ; les drains doivent être, en plan, placés de manière alternée avec les tuyaux distributeurs.
La surface des lits filtrants drainés à flux doit être au moins égale à 5 mètres carrés par pièce principale, avec une surface minimale totale de 20 mètres carrés.
Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

Le lit filtrant drainé à flux horizontal est établi dans une fouille à fond horizontal, creusée d'au moins 0,50 mètre sous le niveau d'arrivée des effluents.
La répartition des effluents sur toute la largeur de la fouille est assurée en tête, par une canalisation enrobée de graviers 10/40 millimètres ou approchant dont le fil d'eau est situé à au moins 0,35 mètre du fond de la fouille.

Le dispositif comporte successivement, dans le sens d'écoulement des effluents, des bandes de matériaux disposés perpendiculairement à ce sens, sur une hauteur de 0,35 mètre au moins, et sur une longueur de 5,5 mètres :
- une bande de 1,20 mètre de gravillons fins 6/10 millimètres ou approchant ;
- une bande de 3 mètres de sable propre ;
- une bande de 0,50 mètre de gravillons fins à la base desquels est noyée une canalisation de reprise des effluents.

L'ensemble est recouvert d'un feutre imputrescible et de terre arable.
La largeur du front de répartition est de 6 mètres pour 4 pièces principales et 8 mètres pour 5 pièces principales ; il est ajouté 1 mètre supplémentaire par pièce principale pour les habitations plus importantes.

4. AUTRES DISPOSITIFS

1. Bac à graisses

Le bac à graisses (ou bac dégraisseur) est destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.
Le bac à graisses et les dispositifs d'arrivée et de sortie des eaux doivent être conçus de manière à éviter la remise en suspension et l'entraînement des matières grasses et des solides dont l'appareil a réalisé la séparation.
Le volume utile des bacs, volume offert au liquide et aux matières retenues en dessous de l'orifice de sortie, doit être au moins égal à 200 litres pour la desserte d'une cuisine ; dans l'hypothèse où toutes les eaux ménagères transitent par le bac à graisses, celui-ci doit avoir un volume au moins égal à 500 litres.
Le bac à graisses peut être remplacé par une fosse septique.

2. Fosse septique

La fosse chimique est destinée à la collecte, la liquéfaction et l'aseptisation des eaux vannes, à l'exclusion des eaux ménagères.
Elle doit être établie au rez-de-chaussée des habitations.
Le volume de la chasse d'eau automatique établie sur une fosse chimique ne doit pas dépasser 2 litres.
Le volume utile des fosses chimiques est au moins égal à 100 litres pour un logement comprenant 100 litres par pièce supplémentaire.
La fosse chimique doit être agencée intérieurement de telle manière qu'aucune projection d'agents utilisés pour la liquéfaction ne puisse atteindre les usagers.
Les instructions du constructeur concernant l'introduction des produits stabilisants doivent être mentionnées sur une plaque apposée sur l'appareil.

3. Fosse d'accumulation

La fosse d'accumulation est un ouvrage étanche destiné à assurer la rétention des eaux vannes et, exceptionnellement, de tout ou partie des eaux ménagères. En raison de l'extrême sensibilité du milieu, son utilisation est réservée aux cas de rénovation d'habitat ou aux cas d'impossibilité avérée .
Elle doit être construite de façon à permettre leur vidange totale.
La hauteur du plafond doit être au moins égale à 2 mètres.
L'ouverture d'extraction placée dans la dalle de couverture doit avoir un minimum de 0,70 par 1 mètre de section.
Elle doit être fermée par un tampon hermétique, en matériau présentant toute garantie du point de vue de la résistance et de l'étanchéité.

4. Puits d'infiltration

Un puits d'infiltration ne peut être installé sur dérogation du Préfet que pour effectuer le transit d'effluents ayant subi un traitement complet à travers une couche superficielle imperméable afin de rejoindre la couche sous-jacente perméable et à condition qu'il n'y ait pas de risques sanitaires pour les points d'eau destinés à la consommation humaine.

Elle doit être construite de façon à permettre leur vidange totale.
La hauteur du plafond doit être au moins égale à 2 mètres.
L'ouverture d'extraction placée dans la dalle de couverture doit avoir un minimum de 0,70 par 1 mètre de section.
Elle doit être fermée par un tampon hermétique, en matériau présentant toute garantie du point de vue de la résistance et de l'étanchéité.

• ART. L .1331-10 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

EN VIGUEUR DEPUIS LE 31 DÉCEMBRE 2006 MODIFIÉ PAR LA LOI N°2006-1172 DU 30 DÉCEMBRE 2006 - ART. 46 () JORF 31 DÉCEMBRE 2006

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. A défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute, le cas échéant, aux redevances mentionnées à l'article L. 2224-12-2 du code général des collectivités territoriales et aux sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6, L. 1331-7 et L. 1331-8.

ANNEXE 5 : DÉFINITIONS

• PIECES PRINCIPALES

Sont compris comme pièces principales générant des vues principales au sens du présent règlement les :

- cuisine
- salon / séjour / salle à manger
- chambre
- bureau : de travail, de réception, salle d'attente...
- bibliothèque
- vérandas
- combles aménagés

Et de manière générale, toute pièce bénéficiant d'une baie vitrée, fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toit, ouvrant ou non, situés à une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

Ne sont pas compris comme «pièces principales» et sont réputées générer des vues secondaires au sens du présent règlement, les :

- salle de bains / salle d'eau / cabinet de toilette
- WC
- vestibule / corridors / escalier
- grenier
- buanderie / entresol / débarras
- cave

• ANNEXES

Sont comprises comme annexes (« qui se rattachent à quelque chose de plus important ») au sens du présent dossier : les constructions et installations, à usage d'habitation ou non, qui viennent en extension d'un bâtiment principal, qu'elles soient adossées, reliées à lui par un mur, un auvent ou tout autre élément construit ou indépendantes.

Sauf prescriptions contraires mentionnées au règlement :

1. les annexes ne peuvent être édifiées que dans la zone constructible de la parcelle;
2. les annexes ne peuvent être plus élevées que le bâtiment dont elles constituent l'extension;
3. les annexes ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment dont elles constituent l'extension;
4. toute construction implantée sur une parcelle bâtie mais ne répondant pas aux points 2 et 3 ci-dessus sera considérée comme bâtiment principal et devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur dans la zone sans pouvoir se prévaloir de la qualité « d'annexe ».

• ACTIVITES ARTISANALES
EXTRAIT
LOI n° 96-603 du 5 juillet 1996
relative au développement et à la promotion du
commerce et de l'artisanat (JO 6 juillet 1996).

TITRE II
DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALIFICATION PROFESSIONNELLE ET À L'ARTISANAT

Chapitre 1er
Dispositions concernant la qualification professionnelle exigée pour l'exercice de certaines activités

Art 16. - I. - Quels que soient le statut juridique et les caractéristiques de l'entreprise, ne peuvent être exercées que par une personne qualifiée professionnellement ou sous le contrôle effectif et permanent de celle-ci les activités suivantes :

- l'entretien et la réparation des véhicules et des machines ;
- la construction, l'entretien et la réparation des bâtiments ;
- la mise en place, l'entretien et la réparation des réseaux et des équipements utilisant les fluides, ainsi que des matériels et équipements destinés à l'alimentation en gaz, au chauffage des immeubles et aux installations électriques ;
- le ramonage ;
- les soins esthétiques à la personne autres que médicaux et paramédicaux ;
- la réalisation de prothèses dentaires ;
- la préparation ou la fabrication de produits frais de boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie et poissonnerie, ainsi que la préparation ou la fabrication de glaces alimentaires artisanales ;
- l'activité de maréchal-ferrant.

II.- Pour chaque activité visée au I, un décret en Conseil d'État pris après avis du Conseil de la concurrence, de la Commission de la sécurité des consommateurs, de l'assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie, de l'assemblée permanente des chambres de métiers et des organisations professionnelles représentatives détermine en fonction de la complexité de l'activité et des risques qu'elle peut présenter pour la sécurité ou la santé des personnes, les diplômes, les titres homologués ou la durée et les modalités de validation de l'expérience professionnelle qui justifient de la qualification.
Toutefois, toute personne qui, à la date de publication de la présente loi, exerce effectivement l'activité en cause en qualité de salarié ou pour son propre compte est réputée justifier de la qualification requise.

III.- Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport qui dressera le bilan des dispositions du présent article et qui proposera, le cas échéant l'actualisation de la liste des activités pour lesquelles est exigée une qualification professionnelle.

IV.- Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application des dispositions législatives spécifiques à la profession de coiffeur.

V.- Le dernier alinéa de l'article 35 du code professionnel local est complété par deux phrases ainsi rédigées- « Si l'autorité compétente estime que l'activité déclarée est susceptible d'être interdite en vertu des dispositions ci-dessus, elle transmet cette déclaration au représentant de l'Etat pour décision. L'activité déclarée ne pourra être exercée avant qu'une décision n'ait été prise. »

Art. 17. I. - Dans un délai de neuf mois à compter de la publication de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport relatif aux conditions d'exercice de la profession de restaurateur.

II. - Ce rapport devra aborder l'activité de restaurateur dans toutes ses formes d'exercice, qu'elles soient traditionnelles ou non.

Art. 18. -I. - L'article 3 de la loi n° 46-1173 du 23 mai 1946 portant réglementation des conditions d'accès à la profession de coiffeur est ainsi modifié :
1° Le premier alinéa et la première phrase du deuxième alinéa sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :
« Toute entreprise de coiffure et chacun de ses établissements sont placés sous le contrôle effectif et permanent d'une personne qualifiée titulaire du brevet professionnel ou du brevet de maîtrise de la coiffure ou d'un titre équivalent homologué par le ministre compétent.
« Les entreprises de coiffure régulièrement inscrites au répertoire des métiers ou au registre du commerce et des sociétés à la date de la promulgation de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat disposent d'un délai de trois ans pour se mettre en conformité avec les dispositions de l'alinéa précédent.
« Toutefois, une entreprise de coiffure à établissement unique peut être exploitée par une personne exerçant de façon effective à temps **complet** une

activité professionnelle de coiffeur si sa capacité professionnelle a été validée par une commission nationale dont la composition et le fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'Etat. » ;
2° Le dernier alinéa est supprimé.

II. - Après l'article 3-1 de la même loi, il est inséré un article 3-2 ainsi rédigé :
« Art. 3-2 - A compter de l'expiration d'un délai de trois ans suivant la publication de la loi 96-603 du 5 juillet 1996 précitée, les coiffeurs qui exercent au domicile des particuliers doivent :
« - soit être titulaires du certificat d'aptitude professionnelle de coiffure ou d'un certificat ou diplôme prescrit pour l'exercice de la coiffure au domicile des particuliers dans l'un des autres Etats membres de la Communauté Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen ;
« - soit, justifier d'une expérience professionnelle d'au moins cinq ans à temps complet ou d'une durée équivalente à temps partiel au cours des dix dernières années, validée par la commission nationale prévue à l'article 3.»

III. - L'article 5 de la même loi est ainsi rédigé :
« Art.5 -1. - Est puni d'une amende de 50 000 F :
« 1° Le fait d'exploiter une entreprise de coiffure en méconnaissance des dispositions des articles 3 ou 3-1 ;
« 2° Le fait d'exercer à titre indépendant ou de faire exercer une activité de coiffeur au domicile des particuliers en méconnaissance des dispositions de l'article 3-2.
« II. - Les personnes physiques coupables de l'un des délits prévus au présent article encourent également les peines complémentaires suivantes :
« 1° La fermeture, pour une durée de cinq ans au plus, des établissements, ou de l'un ou de plusieurs établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés ;
« 2° L'affichage ou la diffusion de la décision prononcée, dans les conditions prévues par l'article 131-35 du code pénal.
« III. - Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.
« Les peines encourues par les personnes morales sont :
« 1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
« 2° La peine prévue au 4° de l'article 131-39 du code pénal pour une durée de cinq ans au plus et la peine prévue au 9° dudit article.
« IV. - Outre les officiers et les agents de police judiciaire agissant dans les conditions prévues au code de procédure pénale, les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes sont habilités à rechercher et constater, dans les conditions prévues par les articles L. 215-3 et L. 217-10 du code de la consommation, les infractions prévues par le présent article. »

CHAPITRE II
Dispositions relatives à l'artisanat

Art. 19. -1. - Doivent être immatriculées au répertoire des métiers ou au registre des entreprises visé au IV ci-après les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de dix salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État après consultation de l'assemblée permanente des chambres de métiers, de l'assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie et des organisations professionnelles représentatives.
Ce décret fixe les conditions de qualification auxquelles est subordonné le maintien de l'immatriculation au répertoire des métiers ou au registre des entreprises visé au IV ci-après des personnes dont le nombre de salariés franchit le seuil fixé au premier alinéa, les conditions du maintien à titre temporaire des entreprises dépassant ce même seuil et les conditions du maintien des entreprises ayant dépassé ledit seuil lors de leur transmission ou de leur reprise.
Il définit également les conditions de tenue du répertoire des métiers par les chambres de métiers.

II.- L'immatriculation au répertoire des métiers ne dispense pas, le cas échéant, de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

III.- Ne peut être immatriculée au répertoire des métiers ou au registre des entreprises visé au IV ci-après et doit en être radiée d'office toute personne taisant l'objet de l'interdiction prévue à l'article 192 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ou de la peine complémentaire d'interdiction d'exercer une activité professionnelle ou sociale pour crime ou délit prévue au 11 ° de l'article 131-6 du
code pénal.
À cette fin, le préfet, après avoir consulté le bulletin n° 2 du casier judiciaire de la personne demandant son immatriculation, fait connaître au président de la chambre de métiers l'existence d'une éventuelle interdiction.

IV.- Dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, la première section du registre des entreprises tenu par les chambres de métiers tient lieu de répertoire des métiers, les règles fixées aux 1 à III ci-dessus étant applicables. Les conditions d'immatriculation à la deuxième section de ce registre sont précisées au décret visé au 1 du présent article.

Art. 20. - Est créée au sein du répertoire des métiers une section spécifique «Artisans d'art».

Art. 21.-I.-Un décret en Conseil d'État fixe les conditions dans lesquelles les personnes physiques ainsi que les dirigeants sociaux des personnes

morales immatriculées au répertoire des métiers peuvent se prévaloir de la qualité d'artisan, ou de celle d'artisan d'art, qui leur est reconnue lorsqu'ils remplissent des conditions de diplôme, de titre ou d'expérience professionnelle.
Ce décret précise également les conditions d'attribution du titre de maître artisan.
Les qualités d'artisan ou d'artisan d'art sont reconnues et le titre de maître artisan est attribué dans les mêmes conditions de diplôme ou de titre, et selon les mêmes modalités, aux conjoints collaborateurs, aux conjoints associés et aux associés prenant part personnellement et habituellement à l'activité de l'entreprise. Les maîtres artisans ayant cessé leur activité professionnelle pour prendre leur retraite peuvent conserver l'usage de cette qualité à titre honoraire.

II.- Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, il est, pour l'attribution du titre de maître, fait application de l'article 133 du code professionnel local.
m.- Seuls des artisans, des artisans d'art, des maîtres artisans ou des personnes morales inscrites au registre du commerce et des sociétés dont le dirigeant social a la qualité d'artisan ou d'artisan d'art pour l'activité en cause peuvent utiliser le mot : « artisan » et ses dérivés pour l'appellation, l'enseigne,, la promotion et la publicité de l'entreprise, du produit ou de la prestation de service.
L'emploi du terme : « artisanal » peut être en outre subordonné au respect d'un cahier des charges homologué dans des conditions fixées par décret, qui détermine les principes essentiels du caractère artisanal de l'activité considérée.

Art. 22. - Le fonds exploité dans l'exercice de l'une des activités professionnelles visées au 1 de l'article 19, par une personne physique ou morale qui n'a pas la qualité de commerçant, peut faire l'objet de nantissement dans les conditions et sous les formalités prévues par la loi du 17 mars 1909 relative à la vente et au nantissement des fonds de commerce.
Ce fonds est dénommé fonds artisanal.
Sont seuls susceptibles d'être compris dans le nantissement du fonds artisanal : l'enseigne et le nom professionnel, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage, le mobilier professionnel, le matériel ou l'outillage servant a l'exploitation du fonds, les dessins et modèles ainsi que les autres droits de propriété industrielle, littéraire ou artistique qui y sont attachés.
Sous réserve des dispositions de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 précitée, la juridiction civile connaît des questions relatives au nantissement du fonds artisanal.

Art. 23. - Dans le premier alinéa et dans le dernier alinéa de l'article 2 de la loi no 82-1091 du 23 décembre 1982 relative à la formation professionnelle des artisans, les mots : « stage d'initiation à la gestion » sont remplacés par les mots : « stage de préparation à l'installation ».

CHAPITRE III
Dispositions communes

Art. 24. -1. - Est puni d'une amende de 50 000 F :
1° Le fait d'exercer à titre indépendant ou de faire exercer par l'un de ses collaborateurs une des activités visées à l'article 16 sans disposer de la qualification professionnelle exigée par cet article ou sans assurer le contrôle effectif et permanent de l'activité par une personne en disposant ;
2° Le fait d'exercer une activité visée à l'article 19 sans être immatriculé au répertoire des métiers ou au registre des entreprises tenu par les chambres de métiers d'Alsace et de la Moselle ;
3° Le fait de faire usage du mot : « artisan » ou de l'un de ses dérivés pour l'appellation, l'enseigne, la promotion ou la publicité de l'entreprise, du produit ou de la prestation de service sans détenir la qualité d'artisan, de maître ou de maître artisan dans les conditions prévues par le 1 et le II de l'article 21.
II.- Les personnes physiques coupables de l'un des délits prévus au présent article encourent également les peines complémentaires suivantes :
1° La fermeture, pour une durée de cinq ans au plus, des établissements ou de l'un ou de plusieurs établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés ;
2° L'affichage ou la diffusion de la décision prononcée, dans les conditions prévues par l'article 131-35 du Code pénal.
III.- Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.
Les peines encourues par les personnes morales sont :
1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal;
2° La peine prévue au 4° de l'article 131-39 du code pénal pour une durée de cinq ans au plus et la peine prévue au 9° dudit article.
IV.- Outre les officiers et les agents de police judiciaire agissant dans les conditions prévues au code de procédure pénale, les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes sont habilités à rechercher et constater, dans des conditions prévues par les articles L. 215-3 et L. 217-10 du code de la consommation, les infractions prévues par le présent article.

Art. 25. - Sont abrogés :
- la loi n° 56-1096 du 30 octobre 1956 modifiant certaines dispositions relatives à l'élection aux chambres de métiers et aux métiers artisanaux ;
- l'article 35 ter du code de l'artisanat.

• INSTALLATIONS CLASSEES POUR LE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (CONSULTER LA LOI N°76.663 DU 19 JUILLET 1976 MODIFIEE PAR LA LOI N°76.1285 DU 31 DECEMBRE 1976.)

Sont soumis aux dispositions de la présente loi et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans « la nomenclature des installations classées » résultant du décret du 20 mai 1953 modifié (cette nomenclature peut être consultée en Préfecture).

L'autorisation prévue pour les plus nuisantes est accordée par le Préfet après une enquête publique, avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

• EXTENSION MESUREE

S'applique aux constructions d'habitation existantes qui ne respectent pas les règles des articles 3 à 14 de la zone dans laquelle elles sont implantées.

L'extension MESUREE s'entend comme une extension bâtie, attenante ou non, à une construction déjà existante pour :

- l'amélioration des conditions d'habitabilité : création d'une salle de bains, de toilettes, d'un local chaufferie… dans la limite de 10 m2 maximum ;
- l'amélioration des conditions de confort : adjonction d'une véranda, d'un garage, d'une cave, d'une buanderie… dans la limite de 20 m2 maximum ;
- la création ou l'extension d'une pièce de vie : cuisine, salon / salle à manger, chambre, comble aménagé, bureau, bibliothèque… dans la limite de 30 m2 maximum.

ANNEXE 6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

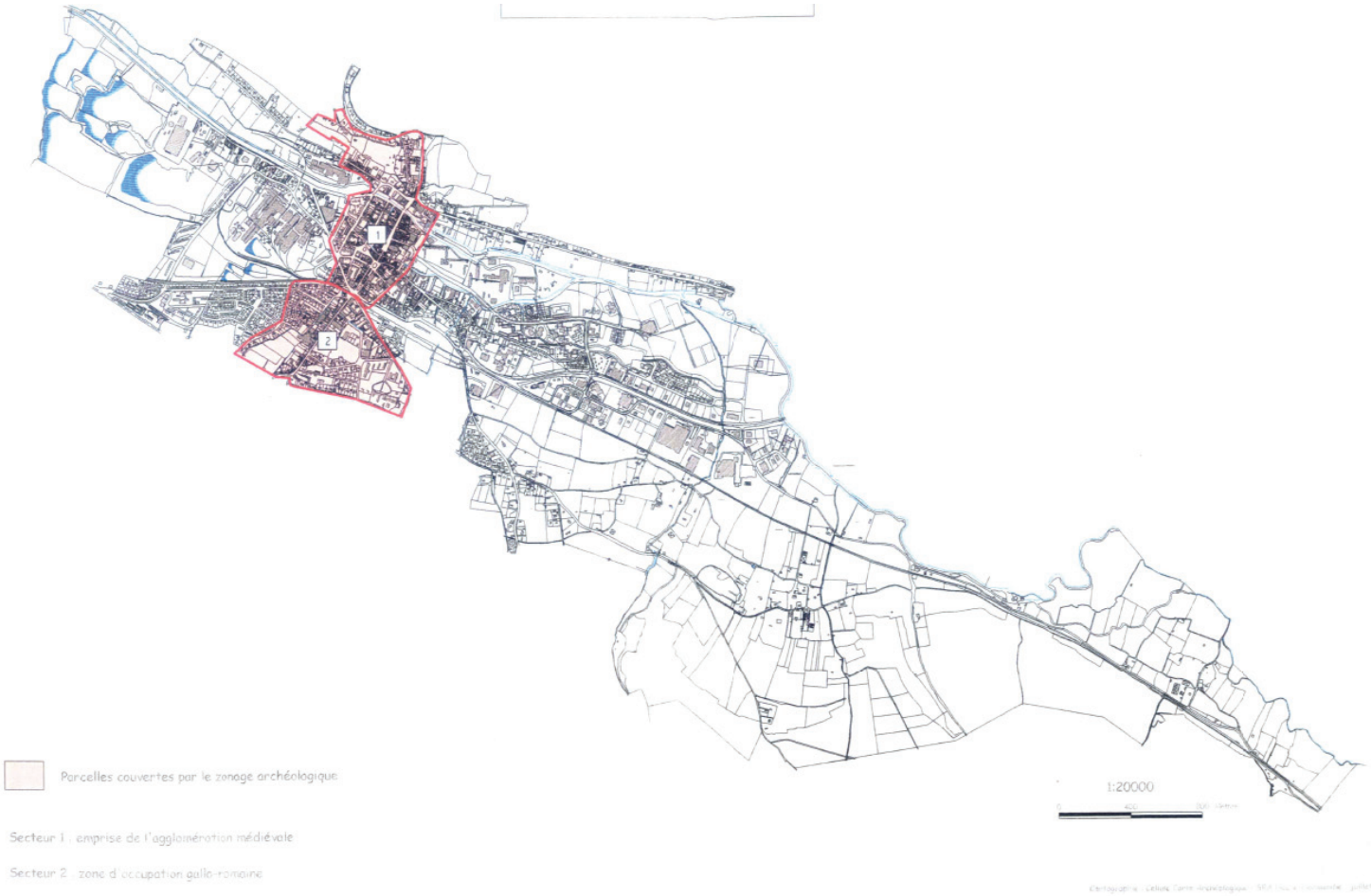
Alisier torminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédonculé
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies pourront être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera helix
Sambuscus Nigra

ANNEXE 7 : LE ZONAGE ARCHÉOLOGIQUE



MENUISERIES EXTERIEURES
PORTES, FENETRES, CLIN DE BOIS, VOLETS, CLOTURES ET PORTAILS
TEINTES RAL
LE BLANC EST AUTORISE UNIQUEMENT POUR LES FACADES ENDUITES OU PLATREES DU XIX^e ET XX^e SIECLE
LE BLANC N'EST PAS AUTORISE POUR LES CLOTURES ET PORTAILS DES JARDINS

1001	1000	3000	3002	3003	3004
3005	3007	3009	3011	3013	6000
6003	6004	6005	6006	6007	6008
6009	6010	6011	6012	6013	6014
6015	6019	6020	6021	6022	7006
7008	7009	7010	7011	7012	7013

MENUISERIES EXTERIEURES EN BOIS
PORTES, FENETRES, CLIN DE BOIS, VOLETS, CLOTURES ET PORTAILS
TEINTES RAL
LE BLANC EST AUTORISE UNIQUEMENT POUR LES FACADES ENDUITES OU PLATREES DU XIX^e ET XX^e SIECLE
LE BLANC N'EST PAS AUTORISE POUR LES CLOTURES ET PORTAILS DES JARDINS

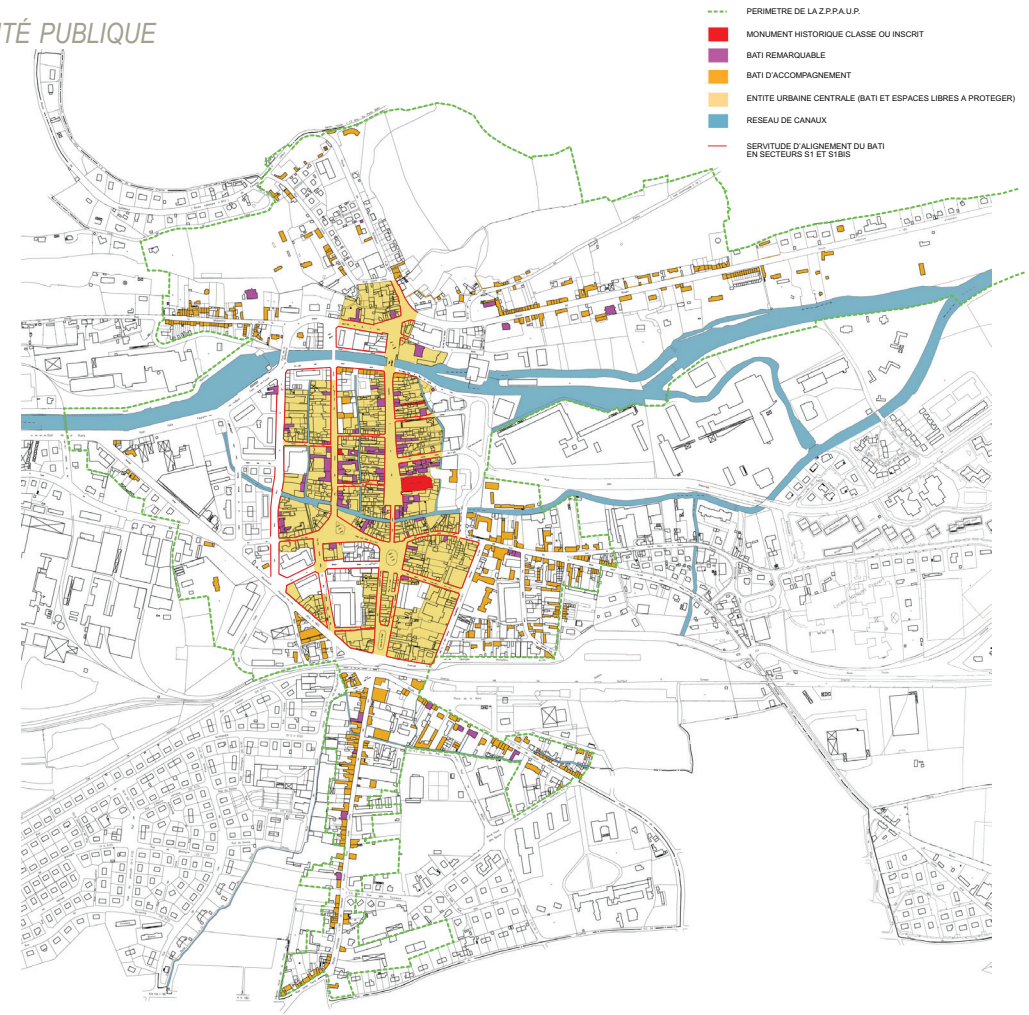
7015	7016	7021	7032	7033	7034
7035	8003	8004	8007	8008	8011
8012	8014	8016	8017	8019	8022
8024	8025	9018			

REMBARDES EN METAL
TEINTES RAL

5000	5001	5003	5004	5007	5008
5009	5014	5018	6000	6003	6004
6005	6006	6007	6008	6009	6010
6011	6012	6014	6015	6020	6022
7016	7021	9011			

ANNEXE 8 : LA ZONE DE PROTECTION ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE



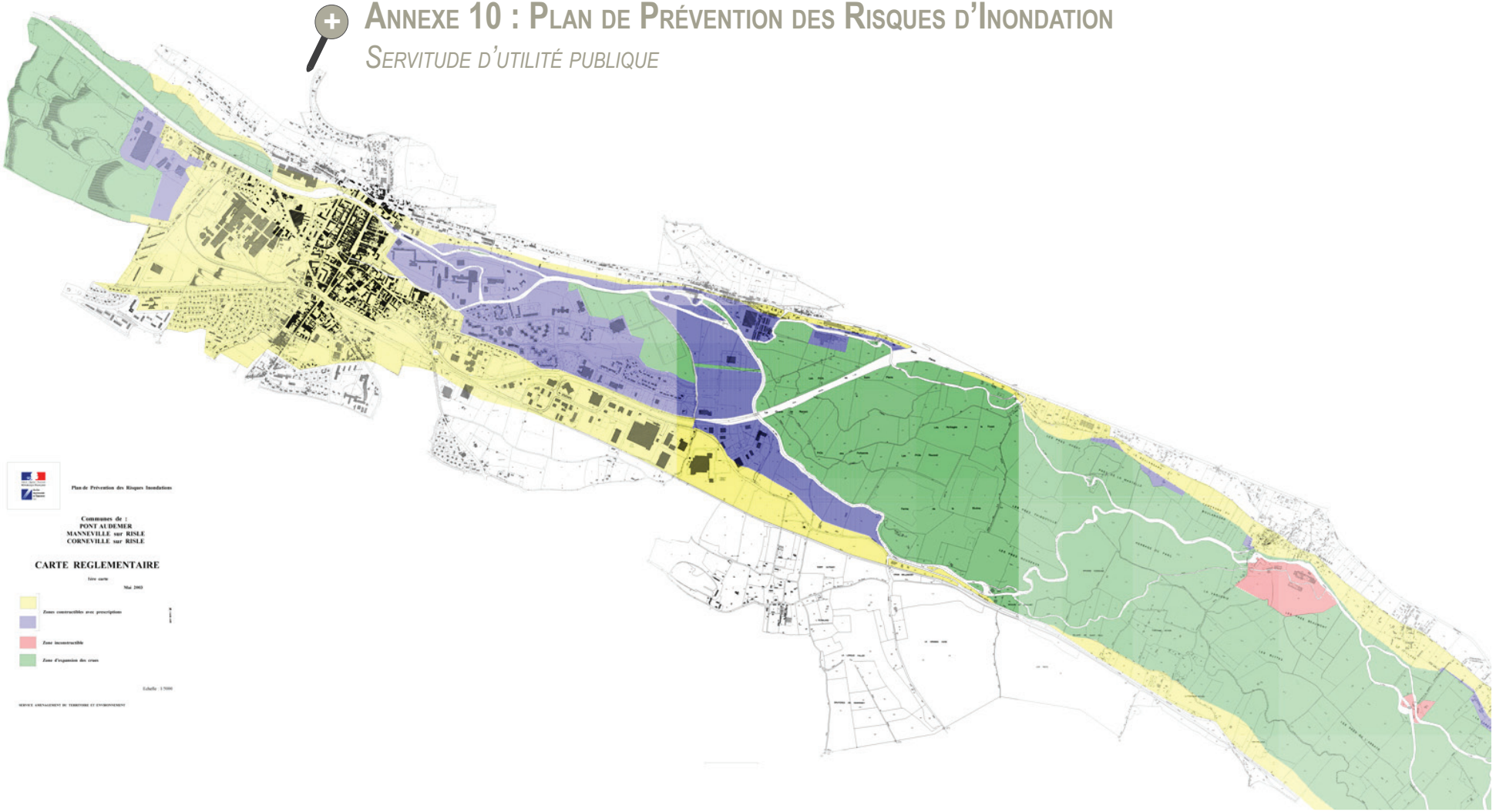
ANNEXE 9 : MATÉRIAUX

LES SURFACES MINERALES QUI ABSORBENT L'EAU

Exemples de mises en oeuvre : lit de sable, pavés non jointoyés, enrobés ou bétons drainants, revêtements de type graviers ou de dalles en pierre poreuse...

ANNEXE 10 : PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE



4 RÈGLEMENT

F EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Destination	Bénéficiaire	Références cadastrales	Superficie (m²)
1.	Extension de l'hôpital	Hôpital	XH 195	1300
2.	Création de la voie pénétrante Ouest	Conseil Général	Cf carte suivante	22 500
3.	Carrefour Côte de la Pierre / Rte de Rouen	Commune	XD 170	30
4.	Carrefour rue du Moulin des C. / RD139	Commune	XH 186.187	250
5.	Venelles piétonnes en centre-ville	Commune	AK 537.538.539.540 / AK 186.630 AK 501 (?) / AK 623.624.625.626 AK 221.228.389.627.387.628 AK 38.40 / AK 320 / AK 439.154 AK 334.610.325 / AK 224.243	1 850
6.	Cheminement piéton Risle / Cité des Anglais	Commune	AC 169	300
7.	Carrefour de la Lorie / Côte de Quilleboeuf	Commune	AB 30	200
8.	Création d'une voirie de la Fonderie	Commune	AI 19, XH 241.242.244.245.246.324.354.355	400 600
9.	Elargissement du Chemin des Hautes Planches	Commune	AY 2.4, AZ 60.62	1700
10.	Carrefour du Coudraie / RD 139	Commune	XH 429	500
11.	Création voirie interquartier sur ancien transfo EDF	Commune	AH 190.192	800
12.	Création d'une centralité de quartier	Commune	AZ 36	14133
13.	Création de cheminements	Commune	AZ 95.96.97.100.101.(103)	1700
14.	Elargissement de la Rue du Coudray	Commune	XH 5.6.7.8.9.10.11.12.13.192.334.372.112.116.391.85.86.87.88.89.90.91.92.93.94.390	1300 1700

ANNEXE 12 : PROJET DE RD 675 AU 01/01/2011